

A/B Abel Cathrines Gade 33

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

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Indholdsfortegnelse

	Side
Årsregnskabets godkendelse	1
Revisionspåtegning	2 - 4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for året 2021/22.....	6 - 7
Balance pr. 30. juni 2022.....	8 - 9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter 1 - 9	11 - 13
Andelsværdiberegning - note 10	14 - 15
Nøgletal - note 11	16 - 18

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for andelsboligforeningen Abel Cathrinesgade 33 for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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 / 2022

I bestyrelsen:

Malene Juul Barfod

Mikkel Poulsen

Marie Qvist Jensen

Rasmus Grosen Olsen

Administrator:

Gitte Illum
Sjeldani Boligadministration A/S

Således godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2022

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 2021 - 30. juni 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noterne 1 - 15. 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 international Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

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.

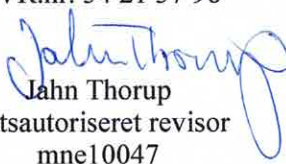
Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- 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 5. september 2022
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 årlige 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 reg

Prioritetsgæld er optaget til kursværdi på statusdagen.

Gæld i øvrigt er optaget til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 1. juli 2021 - 30. juni 2022

INDTÆGTER:	Note	Budget 2021/22 (Ej revideret)	2020/21
Boligafgift		766.795	883.633
Lejeindtægt, erhverv		179.400	179.400
Ydelsesstøtte		264.252	0
Indtægter i alt		1.210.447	1.063.033
UDGIFTER:			
Ejendomsomkostninger:			
Dagrenovation		18.597	18.087
Elektricitet		30.049	24.748
Ejendomsskatter		114.682	114.682
Ejendomsomkostninger i alt		163.328	157.517
Forsikringer m.v:			
Forsikringer		36.756	36.616
Forsikringer m.v. i alt		36.756	36.616
Renholdelse:			
Ejendomsservice/trappevask.....		26.473	24.758
Skorstensfejning		999	984
Renholdelse i alt		27.472	25.742
Vedligeholdelse:			
Vedligeholdelse	1	36.958	43.902
Vedligeholdelse i alt		36.958	43.902

Resultatopgørelse for 1. juli 2021 - 30. juni 2022

UDGIFTER - fortsat:	Note	Budget 2021/22 (Ej revideret)	2020/21
Øvrige omkostninger:			
Administrationshonorar		26.920	26.700
Administrationshonorar, ekstraordinære ydelser		62.085	0
Fællesomkostninger gårdlaug		25.520	26.000
Revisionshonorar		12.500	12.500
Mægler		22.500	30.000
Honorar vedligeholdelsesplan.....		0	15.000
Honorar advokat, erhvervslejekontrakt		0	0
Honorar arkitekt		0	0
Honorar energimærkning.....		0	0
Honorar varmeregnskab.....		0	7.000
Møder og generalforsamling		0	7.000
Bestyrelsesudg., kopier, kontorart., porto og telefon		1.998	11.000
Godtgørelse bestyrelse		0	3.850
		<u>151.523</u>	<u>139.050</u>
Øvrige omkostninger i alt		<u>151.523</u>	<u>139.050</u>
Finansieringsomkostninger:			
Prioritetsydelse.....	4	472.167	156.717
Heraf prioritetsafdrag	4	-4.847	0
Kurstab og låneomkostninger		25.526	0
Ej fradragsberettigede renter og gebyrer SKAT.....		202	0
Renteudgifter, banker		2.818	100
		<u>495.866</u>	<u>156.817</u>
Øvrige omkostninger i alt		<u>495.866</u>	<u>156.817</u>
UDGIFTER I ALT		<u>911.903</u>	<u>621.269</u>
Driftsresultat.....		<u>298.544</u>	<u>220.856</u>
Prioritetsafdrag	4	-4.847	0
Årets resultat før skat.....		<u>293.697</u>	<u>220.856</u>
Skat af årets resultat		-56.240	0
Årets resultat.....		<u>237.457</u>	<u>220.856</u>
Bestyrelsen foreslår nedenstående resultatdisponering			
Overført resultat		237.457	220.856
		<u>237.457</u>	<u>220.856</u>

Balance pr. 30. juni 2022

AKTIVER	Note	30/6 2022	30/6 2021
Anlægsaktiver:			
Ejendommen	2	28.300.000	26.200.000
Igangværende reovering		162.810	0
Anlægsaktiver i alt		<u>28.462.810</u>	<u>26.200.000</u>
Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavende boligafgift m.v.		159.441	142.574
Mellemregning administrator		5.095	1.287
Forudbetalte omkostninger		30.424	1.759
Andre tilgodehavender		0	0
Tilgodehavender i alt		<u>194.960</u>	<u>145.620</u>
Likvide beholdninger		<u>1.953.010</u>	<u>465.120</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.147.970</u>	<u>610.740</u>
AKTIVER I ALT		<u>30.610.780</u>	<u>26.810.740</u>

Balance pr. 30. juni 2022

PASSIVER:	Note	30/6 2022	30/6 2021
Egenkapital:			
Andelskapital	3	361.600	361.600
Overført resultat.....		3.289.742	3.995.507
Opskrivning af ejendom		12.799.728	10.699.728
Egenkapital ekskl. reserver.....		16.451.070	15.056.835
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom.....		1.827.896	879.827
Egenkapital i alt		18.278.966	15.936.662
 Langfristet gæld:			
Prioritetsgæld	4	11.961.153	10.589.000
Forudbetalt leje og deposita		89.700	89.700
Langfristet gæld i alt		12.050.853	10.678.700
 Kortfristet gæld:			
Afregning solgte andele.....		113.895	108.895
Vandregnskab.....	6	27.205	32.732
Varmeregnskab	5	12.825	7.969
Skyldig selskabsskat.....		42.637	26.232
Anden gæld.....		12.500	0
Skyldige omkostninger	7	71.899	19.550
Kortfristet gæld i alt		280.961	195.378
 Gæld i alt		 12.331.814	 10.874.078
 PASSIVER I ALT		 30.610.780	 26.810.740
 Pantsætninger og forpligtelser	 8		
Eventuelforpligtelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	30/6 2022	30/6 2021
Egenkapital		
Andelsindskud		
Andelsindskud primo.....	361.600	361.600
Andelsindskud i alt.....	361.600	361.600
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom primo.....	10.699.728	10.679.555
Regnskabsårets opskrivning	2.100.000	20.173
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom i alt.....	12.799.728	10.699.728
Overført resultat		
Overført resultat primo.....	3.995.507	4.019.393
Regnskabsårets resultat.....	237.457	-74.646
Regnskabsårets prioritetsafdrag.....	4.847	50.760
Overført til reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom.....	-948.069	0
Overført resultat i alt.....	3.289.742	3.995.507
Egenkapital før andre reserver i alt (fordelbar Egenkapital).....	16.451.070	15.056.835
Andre generalforsamlingsbestemte reserver		
Reserveret til mødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Saldo primo	879.827	0
Regnskabsårets tilgang.....	948.069	879.827
Saldo ultimo	1.827.896	879.827
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Saldo primo	0	0
Regnskabsårets tilgang.....	0	0
Saldo ultimo	0	0
Reserver i alt (ikke bunden).....	1.827.896	879.827
Egenkapital i alt.....	18.278.966	15.936.662

Noter

Note 1. Udvendig Vedligeholdelse	2021/22	Budget 2021/22 (Ej revideret)	2020/21
VVS-arbejde.....	4.333	0	13.340
Varmeanlæg.....	2.215	0	3.946
Låse og nøgler.....	0	0	2.654
Alux postkasser.....	22.799	0	0
El-arbejde, porttelefonanlæg.....	0	0	3.914
Renholdelse fortov.....	2.518	0	2.504
Rottebekæmpelse og brandtilsyn.....	379	0	665
Småanskaffelser.....	988	0	0
Graffiti.....	3.726	0	7.254
Snedker- og tømrerarbejde.....	0	0	9.625
Budgetteret vedligeholdelse.....	0	100.000	0
Vedligeholdelse i alt	<u>36.958</u>	<u>100.000</u>	<u>43.902</u>

Note 2. Ejendommens værdikonto

	2021/22
Kostpris primo.....	<u>14.620.445</u>
Kostpris ultimo.....	<u>14.620.445</u>
Opskrivinger primo.....	11.579.555
Op- og nedskrivning af ejendom i regnskabsåret.....	<u>2.100.000</u>
Opskrivinger ultimo.....	<u>13.679.555</u>
Ejendommens værdi i alt.....	<u>28.300.000</u>
Offentlig ejendomsvurdering 2022.....	<u>16.900.000</u>

Ejendommen er den 6. september 2022 blevet vurderet af Scheel & Co.

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

Stabiliseret afkastprocent	3,25 %
Inflationsprocent	2,00 %

Note 3. Andelskapital

Saldo primo.....	361.600
Tilgang andel.....	<u>0</u>
Andelskapital i alt.....	<u>361.600</u>

Noter

Note 4. Prioritetsgæld	Kurs	Renter kr.	Afdrag kr.	Nominel restgæld	Kursværdi kr.
Nykredit 3 % opr. 9.470.000					
8 år fuld støttet 4,5072 %.....	108,67	264.252	505.886	4.977.655	5.409.402
Fuld støttet lån.....			-505.886	-4.977.655	-5.409.402
Nordea 2,733037 % opr. 1.377.000					
29 år 9 mdr. 2,5 % kontantlån.....	93,60	7.171	4.847	1.372.153	1.284.269
Nordea 1 % opr. 10.589.000					
28 år 1 % obligationslån.....	95,35	195.897	0	10.589.000	10.097.035
		<u>467.320</u>	<u>4.847</u>	<u>11.961.153</u>	<u>11.381.304</u>

Note 5. Varmeregnskab

Varmeudgift.....	63.983
A conto varmebidrag	-62.600
Afregning af årets regnskab.....	<u>-14.208</u>
Vandregnskab i alt	<u><u>-12.825</u></u>

Noter

Note 6. Vandregnskab	2021/22
A contobetaling indeværende år	-39.600
Løbende afgifter	35.148
Afregning af årets regnskab.....	<u>-22.753</u>
Vandregnskab i alt	<u><u>-27.205</u></u>

Note 7. Skyldige omkostninger

Afsat el maj og juni.....	5.000
Skyldig revisor.....	12.500
Gæld Skattekonto.....	3.202
Skyldig terminer	<u>51.197</u>
Skyldige omkostninger i alt	<u><u>71.899</u></u>

Note 8. Pantsætninger og forpligtelser

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

Note 9. Eventualforpligtelser

I forbindelse med udbetaling af erstaning vedrørende udførelse af byggearbejder iværksat i henhold til Københavns Kommunes beslutning om byfornyelse, påhviler der andelsboligforeningen et tilbagebetalingskrav på kr. 532.000 kr. såfremt ejendommens nuværende status som udlejningsejendom ændres inden 30 år fra byggearbejdernes afslutning den 31. maj 1999,

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 10. Beregning af andelsværdi fortsat

Maksimalpris beregnet efter § 5, stk. 2 c:

Egenkapital		16.451.070
Regulering vedrørende ejendomsværdien:		
Kontant ejendomsvurdering	16.900.000	
Bogført værdi	<u>28.462.810</u>	-11.562.810
Bogført prioritetsgæld	11.961.153	
Prioritetsgæld kursværdi	<u>11.381.304</u>	<u>579.849</u>
Reguleret egenkapital.....		<u><u>4.888.260</u></u>

Hvilket svarer til en andelskroneværdi på :

Andelsværdi pr. andelskrone $4.888.260 / 361.600 = 13,5184$

Bestyrelsen foreslår, at andelskronen udgør 46,6485. Denne gælder fra vedtagelsen på den ordinære generalforsamling 2022 og frem til næste ordinære generalforsamling i 2023.

Noter

Note 11. 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 <u>Antal i alt</u>	<u>12</u>	<u>1.024</u>

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 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	28.300.000	31.305
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	1.827.896	0
F4 Reserver i procent af ejendomsværdien	0	0

Eventualforpligtelser:

G1 I forbindelse med udbetaling af erstaning vedrørende udførelse af byggearbejder iværksat i henhold til Københavns Kommunes beslutning om byfornyelse, påhviler der andelsboligforeningen et tilbagebetalingskrav på kr. 532.000 kr. såfremt ejendommens nuværende status som udlejningsejendom ændres inden 30 år fra byggearbejdernes afslutning den 31. maj 1999,

G3 Ejendommen er ikke pålagt hjemfaldspligt.

Noter

Note 11. Nøgletal fortsat

Beregnete nøgletal for foreningen:		<u>Kr.</u>		
	Valuarvurdering	28.300.000		
	Offentlig ejendomsvurdering	16.900.000		
	Anskaffelsessum	15.500.272		
	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	10.183.844		
	Forslået andelsværdi til fordeling	16.868.109		
	Reserver uden for andelsværdi	1.827.896		
			Kr. pr. m2	Kr. pr. m2
			andel	total
	Valuarvurdering	31.305	27.637	
	Offentlig ejendomsvurdering	18.695	16.504	
	Anskaffelsessum	17.146	15.137	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	11.265	9.945	
K1	Forslået andelsværdi	18.659	16.473	
K3	Teknisk andelsværdi	29.925	26.418	
	Reserver uden for andelsværdi	2.022	1.785	
		Totaler	Kr./pr. m2	
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm	766.795	848	
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	36.958	6	
	Øvrige omkostninger	379.079	58	
	Finansielle poster, netto	231.614	35	
	Afdrag	4.847	1	
			100	
Boligafgift i samlet pct. af samlede ejendomsindtægter			63	

Noter

Note 11. Nøgletal fortsat

	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	415	-3	292
	83	43	36
M1 Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm.	0	0	0
M2 Vedligeholdelse genopretning renovering, gns. kr. pr. kvm.	83	43	36
M3 Vedligeholdelse i alt. kr. pr. kvm.			
			16.130.996
			56%
P			
	487	50	5
R Årets afdrag gns. kr. pr. andel kvm			

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.”

Malene Juel Barfod

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Abel Cathrines Gade

Serienummer: PID:9208-2002-2-665544674843

IP: 193.169.xxx.xxx

2022-10-14 07:50:30 UTC

NEM ID 

Mikkel Poulsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Abel Cathrines Gade

Serienummer: 9502905f-2437-438e-a76a-7cef58d868f1

IP: 152.115.xxx.xxx

2022-10-14 08:16:17 UTC

Mit ID 

Rasmus Grosen Olsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Abel Cathrines Gade

Serienummer: bd19f47d-9133-4694-a8e1-c0a8aad1e452

IP: 80.62.xxx.xxx

2022-10-18 09:15:04 UTC

Mit ID 

Marie Qvist Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Abel Cathrines Gade

Serienummer: 931221e7-b6b8-4947-935f-64a649d0ca89

IP: 2.108.xxx.xxx

2022-10-18 10:36:03 UTC

Mit ID 

Gitte Illum

Dirigent

Serienummer: CVR:35677968-RID:43191987

IP: 195.225.xxx.xxx

2022-10-18 11:52:56 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: H11JJ-7IAUW-7E47I-TEN88-X6LLT-8VCGS

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>