

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

Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Indholdsfortegnelse

	Side
Årsregnskabet godkendelse	1
Revisionspåtegning	2 - 4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for året 2020/21.....	6 - 7
Balance pr. 30. juni 2021.....	8 - 9
Noter 1 - 13	10 - 12
Andelsværdiberegning - note 14	13 - 14
Nøgletal - note 15	15 - 17

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato behandlet og godkendt årsregnskabet for andelsboligforeningen Abel Cathrinesgade 33 for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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 / 2021

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 / 2021

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 2020 - 30. juni 2021, 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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.

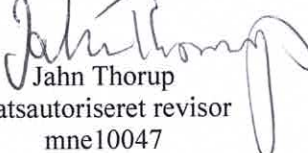
Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- 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 2. oktober 2021
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 nominel værdi.

Resultatopgørelse for 1. juli 2020 - 30. juni 2021

INDTÆGTER:	Note	Budget 2020/21 (Ej revideret)	2019/20
Boligafgift		883.633	883.633
Lejeindtægt, erhverv		179.400	179.400
Indtægter i alt		1.063.033	1.063.033
UDGIFTER:			
Ejendomsomkostninger:			
Dagrenovation		18.087	23.500
Elektricitet		24.748	21.000
Ejendomsskatter		114.682	113.170
Ejendomsomkostninger i alt		157.517	148.806
Forsikringer m.v:			
Forsikringer		36.616	36.000
Forsikringer m.v. i alt		36.616	35.744
Renholdelse:			
Ejendomsservice/trappevask.....		24.758	38.000
Skorstensfejning		984	528
Renholdelse i alt		25.742	38.528
Vedligeholdelse:			
Vedligeholdelse	1	43.902	100.000
Vedligeholdelse i alt		43.902	85.102

Resultatopgørelse for 1. juli 2020 - 30. juni 2021

UDGIFTER - fortsat:	Note	Budget 2020/21 (Ej revideret)	2019/20
Øvrige omkostninger:			
Administrationshonorar		26.136	27.000
Administrationshonorar, ekstraordinære ydelser		57.306	0
Fællesomkostninger gårdlaug		25.520	26.000
Revisionshonorar		12.500	12.500
Mægler		22.500	0
Honorar advokat, erhvervslejekontrakt		1.250	0
Honorar arkitekt		17.500	0
Honorar energimærkning.....		12.250	0
Honorar varmeregnskab.....		-6.527	7.000
Møder og generalforsamling		6.909	1.000
Bestyrelsesudg., kopier, kontorart., porto og telefon ..		4.383	16.000
Godtgørelse bestyrelse		3.850	3.850
Øvrige omkostninger i alt		183.577	93.350
Finansieringsomkostninger:			
Prioritetsydelse.....	7	180.657	157.000
Heraf prioritetsafdrag	8	-50.760	0
Kurstab og låneomkostninger		488.653	0
Renteudgifter, banker		94	4.800
Øvrige omkostninger i alt		618.644	161.800
UDGIFTER I ALT		1.065.998	592.222
Driftsresultat.....		-2.965	479.781
Prioritetsafdrag	8	-50.760	0
Årets resultat før skat.....		-53.725	479.781
Skat af årets resultat		-20.921	0
Årets resultat.....		-74.646	479.781
Bestyrelsen foreslår nedenstående resultatdisponering			
Overført resultat		-74.646	479.781
		-74.646	479.781

Balance pr. 30. juni 2021

AKTIVER	Note	30/6 2021	30/6 2020
Anlægsaktiver:			
Ejendommen	2	<u>26.200.000</u>	<u>25.300.000</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>26.200.000</u>	<u>25.300.000</u>
Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavende boligafgift m.v.		142.574	128.400
Mellemregning administrator		1.287	0
Vandregnskab.....	9	0	10.541
Forudbetalte omkostninger		1.759	0
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>3.000</u>
Tilgodehavender i alt		<u>145.620</u>	<u>141.941</u>
Likvide beholdninger		<u>465.120</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>610.740</u>	<u>141.941</u>
AKTIVER I ALT		<u><u>26.810.740</u></u>	<u><u>25.441.941</u></u>

Balance pr. 30. juni 2021

PASSIVER:	Note	30/6 2021	30/6 2020
Egenkapital:			
Andelskapital	3	361.600	361.600
Overført resultat.....	4	624.183	698.829
Opskrivning af ejendom	5	10.699.728	10.679.555
Akkumulerede prioritetsafdrag	6	<u>3.371.324</u>	<u>3.320.564</u>
Egenkapital ekskl. reserver.....		15.056.835	15.060.548
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom.....	7	<u>879.827</u>	<u>0</u>
Egenkapital i alt		<u>15.936.662</u>	<u>15.060.548</u>
 Langfristet gæld:			
Prioritetsgæld	8	10.589.000	10.071.501
Forudbetalt leje og deposita		<u>89.700</u>	<u>89.700</u>
Langfristet gæld i alt		<u>10.678.700</u>	<u>10.161.201</u>
 Kortfristet gæld:			
Nordea, bankgæld		0	27.871
Afregning solgte andele.....		108.895	108.895
Mellemregning administrator		0	5.283
Vandregnskab.....	10	32.732	0
Varmeregnskab	9	7.969	9.314
Skyldig selskabsskat.....		26.232	31.350
Skyldige omkostninger	11	<u>19.550</u>	<u>37.479</u>
Kortfristet gæld i alt		<u>195.378</u>	<u>220.192</u>
 Gæld i alt		 <u>10.874.078</u>	 <u>10.381.393</u>
 PASSIVER I ALT		 <u>26.810.740</u>	 <u>25.441.941</u>
 Pantsætninger og forpligtelser	 12		
Eventuelforpligtelser	13		

Noter

Note 1. Udvendig Vedligeholdelse	2020/21	Budget 2020/21 (Ej revideret)	2019/20
VVS-arbejde.....	13.340	0	71.008
Varmeanlæg.....	3.946	0	3.586
Låse og nøgler	2.654	0	2.091
El-arbejde, porttelefonanlæg	3.914	0	1.195
Renholdelse fortov.....	2.504	0	-2.772
Rottebekæmpelse og brandtilsyn.....	665	0	477
Glatførebekæmpelse.....	0	0	4.249
Graffiti.....	7.254	0	5.268
Snedker- og tømrerarbejde.....	9.625	0	0
Budgetteret vedligeholdelse	0	100.000	0
Vedligeholdelse i alt	43.902	100.000	85.102

Note 2. Ejendommens værdikonto

	2020/21
Kostpris primo	14.620.445
Kostpris ultimo.....	14.620.445
Opskrivninger primo	10.679.555
Op- og nedskrivning af ejendom i regnskabsåret	900.000
Opskrivninger ultimo	11.579.555
Ejendommens værdi i alt	26.200.000
Offentlig ejendomsvurdering 2020.....	16.900.000

Ejendommen er den 6. september 2021 blevet vurderet af Scheel & Co.

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

Stabiliseret afkastprocent 3,55 %

Inflationsprocent 2,00 %

Note 3. Andelskapital

Saldo primo	361.600
Tilgang andel	0
Andelskapital i alt	361.600

Note 4. Overført resultat

Saldo primo	698.829
Overført af årets resultat.....	-74.646
Overført resultat i alt	624.183

Noter

Note 5. Opskrivning af ejendom	2020/21
Saldo primo	10.679.555
Opskrivning i regnskabsåret	<u>20.173</u>
Opskrivning af ejendom i alt	<u><u>10.699.728</u></u>

Note 6. Akkumulerede prioritetsafdrag	
Saldo primo	3.320.564
Afdrag i regnskabsåret	<u>50.760</u>
Akkumulerede prioritetsafdrag i alt	<u><u>3.371.324</u></u>

Note 7. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	
Saldo primo	0
Regnskabsårets tilgang	<u>879.827</u>
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom i alt	<u><u>879.827</u></u>

Note 8. Prioritetsgæld	Kurs	Renter kr.	Afdrag kr.	Nominel restgæld	Kursværdi kr.
Nykredit 3 % opr. 9.470.000					
9 år fuld støttet 4,5072 %.....	112,16	286.425	483.713	5.483.541	6.150.559
Fuld støttet lån.....		-286.425	-483.713	-5.483.541	-6.150.559
Nykredit 3 % opr. 2.832.000					
(indfriet) delvist støttet 3,0048 %		15.215	16.140	0	0
Delvis rentestøtte		-2.132			
Nordea 1 % opr. 10.589.000					
29 år 1 % obligationslån.....	95,35	140.960	0	10.589.000	10.097.035
Nordea 2 % opr. 1.239.000					
(indfriet) 0,389872 %.....		-7.908	3.763	0	0
Nordea 2 % opr. 9.281.000					
(indfriet) 1,2237 %.....		-16.238	30.857	0	0
		<u>129.897</u>	<u>50.760</u>	<u>10.589.000</u>	<u>10.097.035</u>

Note 9. Varmeregnskab	
Varmedgift.....	67.235
A conto varmebidrag	-62.600
Afregning af årets regnskab.....	<u>-12.604</u>
Vandregnskab i alt	<u><u>-7.969</u></u>

Noter

Note 10. Vandregnskab	2020/21
A contobetaling indeværende år	-39.600
Løbende afgifter	32.249
Afregning af årets regnskab.....	<u>-25.381</u>
Vandregnskab i alt	<u><u>-32.732</u></u>

Note 11. Skyldige omkostninger

Afsat el maj og juni.....	3.200
Skyldig revisor.....	12.500
Skyldig honorar formand.....	<u>3.850</u>
Skyldige omkostninger i alt	<u><u>19.550</u></u>

Note 12. 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 13. 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 14. 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	15.056.835
Opskrivning ejendom tilbageført	-10.699.728
Kursregulering prioritetsgæld tilbageført	0
Reguleret egenkapital.....	4.357.107

Hvilket svarer til en andelskroneværdi på :

Andelsværdi pr. andelskrone $4.357.107 / 361.600 = 12,0495$

Maksimalpris beregnet efter § 5, stk. 2 b:

Andelsboligforeningen har indhentet en valuarvurdering 24.06.2020, hvoraf det fremgår, at ejendommens værdi pr. 30.06.2020 var kr. 25.300.000. Valuarvurderingen blev udarbejdet af ejendomsmægler og valuar Scheel & Co. Valuarvurderingen er indhentet før 01.07.2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges som grundlag for fastsættelse af andelsværdierne i henhold til ABL § 5, stk. 3 fremadrettet.

Egenkapital	15.056.835
Regulering vedrørende ejendomsværdien:	
Valuarvurdering af ejendommen.....	26.200.000
Bogført værdi	26.200.000
Bogført prioritetsgæld	10.589.000
Prioritetsgæld kursværdi	10.097.035
Reguleret egenkapital.....	15.548.800

Hvilket svarer til en andelskroneværdi på :

Andelsværdi pr. andelskrone $15.548.800 / 361.600 = 43,0000$

Valuarværdien på kr. 26.200.000 er baseret på en diskonteringsrente på 3,55 %. En reduktion på 0,25 % vil medføre en forøgelse af valuarværdien på kr. 2.123.456. En forøgelse af afkastprocenten på 0,25 % vil tilsvarende medføre en reduktion af valuarværdien på kr. 1.831.794.

Valuarværdien er kr. 9.300.000 højere end seneste kontante ejendomsvurdering.

Noter

Note 14. Beregning af andelsværdi fortsat

Maksimalpris beregnet efter § 5, stk. 2 c:

Egenkapital		15.056.835
Regulering vedrørende ejendomsværdien:		
Kontant ejendomsvurdering	16.900.000	
Bogført værdi	<u>26.200.000</u>	-9.300.000
Bogført prioritetsgæld	10.589.000	
Prioritetsgæld kursværdi	<u>10.097.035</u>	<u>491.965</u>
Reguleret egenkapital.....		<u><u>5.756.835</u></u>

Hvilket svarer til en andelskroneværdi på :

Andelsværdi pr. andelskrone $5.756.835 / 361.600 = 15,9205$

Bestyrelsen foreslår, at andelskronen udgør 43,0000. Denne gælder fra vedtagelsen på den ordinære generalforsamling 2021 og frem til næste ordinære generalforsamling i 2022.

Noter

Note 15. 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 ejerpantebreve), 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	26.200.000	28.982
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	879.827	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 15. Nøgletal fortsat

Beregnete nøgletal for foreningen:		Kr.		
	Valuarvurdering	26.200.000		
	Offentlig ejendomsvurdering	16.900.000		
	Anskaffelsessum	15.500.272		
	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	10.263.338		
	Forslået andelsværdi til fordeling	15.548.800		
	Reserver uden for andelsværdi	879.827		
			Kr. pr. m2 andel	Kr. pr. m2 total
	Valuarvurdering		28.982	25.586
	Offentlig ejendomsvurdering		18.695	16.504
	Anskaffelsessum		17.146	15.137
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver		11.353	10.023
K1	Forslået andelsværdi		17.200	15.184
K3	Teknisk andelsværdi		28.553	25.207
	Reserver uden for andelsværdi		973	859
			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		43.902	4
	Øvrige omkostninger		403.452	36
	Finansielle poster, netto		618.644	55
	Afdrag		50.760	5
				100
	Boligafgift i samlet pct. af samlede ejendomsindtægter			83

Noter

Note 15. Nøgletal fortsat

		<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>I år</u>
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	572	415	-3

		<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>I år</u>
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm.	22	83	43
M2	Vedligeholdelse genopretning renovering, gns. kr. pr. kvm	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt. kr. pr. kvm.	22	83	43

Friværdi i ejendommen 15.325.922

Friværdi i ejendommen (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værd

P 58%

		<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>I år</u>
R	Årets afdrag gns. kr. pr. andel kvm	477	487	50

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

2021-10-08 07:29:22 UTC

NEM ID 

Mikkel Poulsen


Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Abel Cathrines Gade 33

Serienummer: PID:9208-2002-2-601056410143

IP: 185.229.xxx.xxx

2021-10-10 21:41:12 UTC

NEM ID 

Rasmus Grosen Olsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Abel Cathrines Gade 33

Serienummer: PID:9208-2002-2-995432201359

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-10-12 07:11:51 UTC

NEM ID 

Marie Qvist Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Abel Cathrines Gade 33

Serienummer: PID:9208-2002-2-102110900592

IP: 130.225.xxx.xxx

2021-10-14 10:36:31 UTC

NEM ID 

Malene Juel Barfod

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Abel Cathrines Gade 33

Serienummer: PID:9208-2002-2-665544674843

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-10-14 12:10:02 UTC

NEM ID 

Jahn Thorup

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Advisor-revision

Serienummer: CVR:34213798-RID:83243561

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-10-15 06:11:41 UTC

NEM ID 

Gitte Illum

Dirigent

På vegne af: SJELDANI

Serienummer: CVR:35677968-RID:43191987

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-10-15 07:11:27 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: PIDK3-EIVVV-LP86A-SJF2N-YIYA0-BL8CY

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>