

A/B Abel Cathrines Gade 33

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

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Indholdsfortegnelse

	Side
Årsregnskabet godkendelse	1
Revisionspåtegning	2 - 4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for året 2022/23.....	6 - 7
Balance pr. 30. juni 2023.....	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 2022 - 30. juni 2023.

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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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 / 2023

I bestyrelsen:

Malene Juul Barfod

Mikkel Poulsen

Marie Qvist Jensen

Rasmus Grosen Olsen

Administrator:

Sjeldani Boligadministration A/S

Således godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2023

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 2022 - 30. juni 2023, 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 revisorerets 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.

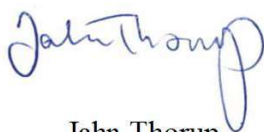
Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- 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 28. september 2023
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 reg

Prioritetsgæld er optaget til nominel værdi på statusdagen.

Gæld i øvrigt er optaget til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 1. juli 2022 - 30. juni 2023

INDTÆGTER:	Note	Budget 2022/23 (Ej revideret)	2021/22
Boligafgift	677.354	629.426	766.795
Lejeindtægt, erhverv	171.925	179.400	179.400
Ydelsesstøtte	241.063	0	264.252
Indtægter i alt	1.090.342	808.826	1.210.447
UDGIFTER:			
Ejendomsomkostninger:			
Dagrenovation	22.790	30.255	18.597
Elektricitet	31.026	90.000	30.049
Ejendomsskatter	114.682	114.682	114.682
Ejendomsomkostninger i alt	168.498	234.937	163.328
Forsikringer m.v:			
Forsikringer	30.424	40.000	36.756
Forsikringer m.v. i alt	30.424	40.000	36.756
Renholdelse:			
Ejendomsservice/trappevask.....	26.440	29.000	26.473
Skorstensfejning	1.021	543	999
Renholdelse i alt	27.461	29.543	27.472
Vedligeholdelse:			
Vedligeholdelse	1	50.146	100.000
Vedligeholdelse i alt	50.146	100.000	36.958

Resultatopgørelse for 1. juli 2022 - 30. juni 2023

UDGIFTER - fortsat:	Note	Budget 2022/23 (Ej revideret)	2021/22
Øvrige omkostninger:			
Administrationshonorar		28.684	26.920
Administrationshonorar, ekstraordinære ydelser		15.620	62.085
Fællesomkostninger gårdlaug		26.385	25.520
Revisionshonorar		13.750	12.500
Mægler		23.750	22.500
Afskrevne tilgodehavender.....		6.838	0
Honorar varmeregnskab.....		0	7.500
Møder og generalforsamling		0	5.000
Bestyrelsesudg., kopier, kontorart., porto og telefon		6.262	1.998
Godtgørelse bestyrelse		7.700	0
Øvrige omkostninger i alt		128.989	151.523
Finansieringsomkostninger:			
Prioritetsydelse.....	4	471.848	472.167
Heraf prioritetsafdrag	4	-30.344	-4.847
Kurstab og låneomkostninger		0	25.526
Ej fradragsberettigede renter og gebyrer SKAT.....		322	202
Renteudgifter, banker		527	2.818
Øvrige omkostninger i alt		442.353	495.866
UDGIFTER I ALT		847.871	911.903
Driftsresultat.....		242.471	298.544
Prioritetsafdrag	4	-30.344	-4.847
Årets resultat før skat.....		212.127	293.697
Skat af årets resultat		1.369	-56.240
Årets resultat.....		213.496	237.457
Bestyrelsen foreslår nedenstående resultatdisponering			
Overført resultat		213.496	237.457
		<u>213.496</u>	<u>237.457</u>

Balance pr. 30. juni 2023

AKTIVER	Note	30/6 2023	30/6 2022
Anlægsaktiver:			
Ejendommen	2	27.300.000	28.300.000
Igangværende renovering		<u>1.596.275</u>	<u>162.810</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>28.896.275</u>	<u>28.462.810</u>
 Omsætningsaktiver:			
Tilgodehavende boligafgift m.v.		37.341	159.441
Mellemregning administrator		0	5.095
Varmeregnskab	5	1.935	0
Forudbetalte omkostninger		<u>0</u>	<u>30.424</u>
Tilgodehavender i alt		<u>39.276</u>	<u>194.960</u>
Likvide beholdninger		<u>656.917</u>	<u>1.953.010</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>696.193</u>	<u>2.147.970</u>
 AKTIVER I ALT		 <u>29.592.468</u>	 <u>30.610.780</u>

Balance pr. 30. juni 2023

PASSIVER:	Note	30/6 2023	30/6 2022
Egenkapital:			
Andelskapital	3	361.600	361.600
Overført resultat.....		2.708.690	3.289.742
Opskrivning af ejendom		11.799.728	12.799.728
Egenkapital ekskl. reserver.....		14.870.018	16.451.070
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom.....		2.652.788	1.827.896
Egenkapital i alt		17.522.806	18.278.966
 Langfristet gæld:			
Prioritetsgæld	4	11.930.809	11.961.153
Forudbetalt leje og deposita		89.700	89.700
Langfristet gæld i alt		12.020.509	12.050.853
 Kortfristet gæld:			
Afregning solgte andele.....		0	113.895
Mellemregning administrator		155	0
Vandregnskab.....	6	7.862	27.205
Varmeregnskab	5	0	12.825
Skyldig selskabsskat.....		20.999	42.637
Anden gæld.....		0	12.500
Skyldige omkostninger	7	20.137	71.899
Kortfristet gæld i alt		49.153	280.961
 Gæld i alt		12.069.662	12.331.814
 PASSIVER I ALT		29.592.468	30.610.780
 Pantsætninger og forpligtelser	8		
Eventuelforpligtelser	9		

Egenkapitalopgørelse

	30/6 2023	30/6 2022
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.....	12.799.728	10.699.728
Regnskabsårets opskrivning	-1.000.000	2.100.000
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom i alt.....	11.799.728	12.799.728
Overført resultat		
Overført resultat primo.....	3.289.742	3.995.507
Regnskabsårets resultat.....	213.496	237.457
Regnskabsårets prioritetsafdrag.....	30.344	4.847
Overført til reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom.....	-824.892	-948.069
Overført resultat i alt.....	2.708.690	3.289.742
Egenkapital før andre reserver i alt (fordelbar Egenkapital).....	14.870.018	16.451.070
Andre generalforsamlingsbestemte reserver		
Reserveret til mødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Saldo primo	1.827.896	879.827
Regnskabsårets tilgang.....	824.892	948.069
Saldo ultimo	2.652.788	1.827.896
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Saldo primo	0	0
Regnskabsårets tilgang.....	0	0
Saldo ultimo	0	0
Reserver i alt (ikke bunden).....	2.652.788	1.827.896
Egenkapital i alt.....	17.522.806	18.278.966

Noter

Note 1. Udvendig Vedligeholdelse	2022/23	Budget 2022/23 (Ej revideret)	2021/22
VVS-arbejde.....	634	0	4.333
Varmeanlæg.....	6.701	0	2.215
Alux postkasser.....	0	0	22.799
El-arbejde, porttelefonanlæg	39.828	0	0
Renholdelse fortov.....	2.571	0	2.518
Rottebekæmpelse og brandtilsyn.....	412	0	379
Småanskaffelser	0	0	988
Graffiti.....	0	0	3.726
Budgetteret vedligeholdelse	0	100.000	0
Vedligeholdelse i alt	<u>50.146</u>	<u>100.000</u>	<u>36.958</u>

Note 2. Ejendommens værdikonto	2021/22
Kostpris primo	14.620.445
Kostpris ultimo.....	14.620.445
Opskrivninger primo	13.679.555
Op- og nedskrivning af ejendom i regnskabsåret	-1.000.000
Opskrivninger ultimo	12.679.555
Ejendommens værdi i alt	<u>27.300.000</u>
Offentlig ejendomsvurdering 2022.....	<u>16.900.000</u>

Ejendommen er den 9. august 2023 blevet vurderet af Scheel & Co.

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

Stabiliseret afkastprocent 3,20 %

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					
7 år fuld støttet 4,5072 %.....	102,65	241.063	529.075	4.448.580	4.566.305
Fuld støttet lån.....		0	-529.075	-4.448.580	-4.566.305
Nordea 2,733037 % opr. 1.377.000					
28 år 9 mdr. 2,5 % kontantlån.....	87,21	43.724	30.344	1.341.809	1.170.136
Nordea 1 % opr. 10.589.000					
27 år 1 % obligationslån.....	67,68	156.717	0	10.589.000	7.166.318
		<u>441.504</u>	<u>30.344</u>	<u>11.930.809</u>	<u>8.336.454</u>

Note 5. Varmeregnskab

Varmeudgift.....	64.535
A conto varmebidrag	-62.600
Afregning af årets regnskab.....	<u>0</u>
Vandregnskab i alt	<u><u>1.935</u></u>

Noter

Note 6. Vandregnskab	2021/22
A contobetaling indeværende år	-39.600
Løbende afgifter	31.738
Afregning af årets regnskab.....	0
Vandregnskab i alt	-7.862

Note 7. Skyldige omkostninger

Afsat el maj og juni.....	2.000
Skyldig revisor.....	13.750
Gæld Skattekonto.....	4.145
Afsat gebyrer.....	242
Skyldige omkostninger i alt	20.137

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

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	14.870.018
Opskrivning ejendom tilbageført	-11.799.728
Kursregulering prioritetsgæld tilbageført	0
Reguleret egenkapital.....	3.070.290

Hvilket svarer til en andelskroneværdi på :

Andelsværdi pr. andelskrone $3.070.290 / 361.600 = 8,4908$

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	14.870.018
Regulering vedrørende ejendomsværdien:	
Valuarvurdering af ejendommen.....	27.300.000
Bogført værdi	28.896.275
	-1.596.275
Bogført prioritetsgæld	11.930.809
Prioritetsgæld kursværdi	8.336.454
	3.594.355
Reguleret egenkapital.....	16.868.098

Hvilket svarer til en andelskroneværdi på :

Andelsværdi pr. andelskrone $16.868.098 / 361.600 = 46,6485$

Valuarværdien på kr. 27.300.000 er baseret på en diskonteringsrente på 3,20 %. En reduktion på 0,25 % vil medføre en forøgelse af valuarværdien på kr. 2.517.495. En forøgelse af afkastprocenten på 0,25 % vil tilsvarende medføre en reduktion af valuarværdien på kr. 2.135.831.

Valuarværdien er kr. 10.400.000 højere end seneste kontante ejendomsvurdering.

Noter

Note 10. Beregning af andelsværdi fortsat

Maksimalpris beregnet efter § 5, stk. 2 c:

Egenkapital		14.870.018
Regulering vedrørende ejendomsværdien:		
Kontant ejendomsvurdering	16.900.000	
Bogført værdi	<u>28.896.275</u>	-11.996.275
Bogført prioritetsgæld	11.930.809	
Prioritetsgæld kursværdi	<u>8.336.454</u>	<u>3.594.355</u>
Reguleret egenkapital.....		<u><u>2.873.743</u></u>

Hvilket svarer til en andelskroneværdi på :

Andelsværdi pr. andelskrone $2.873.743 / 361.600 = 7,9473$

Bestyrelsen foreslår, at andelskronen udgør 46,6485. Denne gælder fra vedtagelsen på den ordinære generalforsamling 2023 og frem til næste ordinære generalforsamling i 2024.

Noter

Note 11. Nøgletal

Nøgleoplysninger og nøgletal

Fordeling af lejligheder.

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

	BBR	Opmålt areal	Indskud
C1			x
C2			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**

	<u>Kr.</u>	<u>Kr. pr. m2 andel</u>
F2	27.300.000	30.199
F3	2.652.788	2.935
F4	9,72%	

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

	Kr.		
Beregnete nøgletal for foreningen:			
Valuarvurdering	27.300.000		
Offentlig ejendomsvurdering	16.900.000		
Anskaffelsessum	15.500.272		
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	11.373.469		
Forslået andelsværdi til fordeling	16.868.098		
Reserver uden for andelsværdi	2.652.788		
		Kr. pr. m2 andel	Kr. pr. m2 total
Valuarvurdering		30.199	26.660
Offentlig ejendomsvurdering		18.695	16.504
Anskaffelsessum		17.146	15.137
K2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver		12.581	11.107
K1 Forslået andelsværdi		18.659	16.473
K3 Teknisk andelsværdi		31.241	27.580
Reserver uden for andelsværdi		2.935	2.591
		Totaler	Kr./pr. m2
H1 Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm		677.354	749
H4 Erhvervslejeindtægter pr. andelsbolig-kvm		171.925	190
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)		Totaler	Pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		50.146	8
Øvrige omkostninger		355.372	56
Finansielle poster, netto		201.290	32
Afdrag		30.344	5
			100
Boligafgift i samlet pct. af samlede ejendomsindtægter			62

Noter

Note 11. Nøgletal fortsat

	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andel kvm	-3	292	237
	Forrige år	Sidste år	I år
M1 Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm.	43	36	49
M2 Vedligeholdelse genopretning renovering, gns. kr. pr. kvm.	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt. kr. pr. kvm.	43	36	49
Friværdi i ejendommen			16.826.613
Friværdi i ejendommen (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			56%
P			
	Forrige år	Sidste år	I år
R Årets afdrag gns. kr. pr. andel kvm	50	5	30

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.”

Malene Juel Barfod

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Abel Cathrines Gade

Serienummer: 28274069-9752-4896-8c7a-ce85e62548bf

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-10-10 08:39:28 UTC



Mikkel Poulsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Abel Cathrines Gade

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

IP: 147.78.xxx.xxx

2023-10-10 09:09:29 UTC



Carsten Volden

Administrator

Serienummer: cv@sjeldani.dk

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-10-10 10:13:06 UTC

1/2

Rasmus Grosen Olsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Abel Cathrines Gade

Serienummer: bd19f47d-9133-4694-a8e1-c0a8aad1e452

IP: 85.83.xxx.xxx

2023-10-16 12:09:21 UTC



Marie Qvist Jensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Abel Cathrines Gade

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

IP: 212.97.xxx.xxx

2023-10-19 08:43:16 UTC



Jahn Thorup

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 4e2425cc-9b8e-4e48-83a3-209937adfb30

IP: 185.228.xxx.xxx

2023-10-19 09:10:04 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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

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

Serienummer: 5cae3e9b-c785-4243-8c4c-2260a9c005f5

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-10-19 09:15:59 UTC



Penneo dokumentnøgle: AZWMF-XE6LM-CKT02-EYUB0-WFZ10-1EX15

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