

# Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl.

Århusgade 23-27 Randersgade 55, 2100 København Ø

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2020**

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Foreningsoplysninger	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Administrator- og bestyrelsespåtegning**

---

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl..

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København Ø, den 24. marts 2021

### **Administrator**

By og Bolig Administration ApS

### **Bestyrelse**

Jacob Louis Hygom  
formand

Asger Johansen

Helle Burkal

Christoffer Ruø Rasmussen

Stephanie Fasen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den

---

Dirigent

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl.

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl. for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 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 øvrige 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

Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl. har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 medtaget de af ledelsen godkendte resultatbudgetter for 1. januar - 31. december 2020 og 1. januar - 31. december 2021. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 12 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### 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. Fejlinformationer 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 interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og 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.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

Køge, den 24. marts 2021

**GLB REVISION**  
Statsautoriserede Revisorer A/S  
CVR-nr. 30 82 19 63

Søren Windahl  
statsautoriseret revisor  
mne9618

## Foreningsoplysninger

---

**Andelsboligforeningen**

Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl.  
Århusgade 23-27 Randersgade 55  
2100 København Ø

CVR-nr.: 28 99 34 47  
Etableret: 1. januar 1976  
Hjemsted: København Kommune  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelskapital: 60.600  
Andelshavere: 38

**Ejendommen**

Matrikelnr: Udenbys Klæde Kvarter, København 2912 m.fl.

**Bestyrelse**

Jacob Louis Hygom, formand  
Asger Johansen  
Helle Burkal  
Christoffer Ruø Rasmussen  
Stephanie Fasen

**Administrator**

By og Bolig Administration ApS  
Nordvej 12, Postboks 534  
4200 Slagelse  
Tlf.: 35357503  
Mail: post@bygobolig.com

**Revisor**

GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S  
Fændediget 13  
4600 Køge

**Bankforbindelse**

Nykredit Bank A/S

**Generalforsamling**

Ordinær generalforsamling afholdes , kl. xx.xx, på ?.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl. er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 12 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## Resultatopgørelsen

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

### Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån mv.).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balancen dagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Andelsboligforeningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Inventar, driftsmateriel m.v.	5-10 år
-------------------------------	---------

### Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter er indregnet under aktiver og omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

### Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af andelsboligforeningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægternes § 14 indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

### Hensættelse til udskudt skat

Andelsboligforeningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet andelsboligforeningen påregner, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

De i note 24 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

#### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 25. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14 A), at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2020	Budget 2020 (ej revideret)	Budget 2021 (ej revideret)	2019
1 Boligafgift	1.399.278	1.399.300	1.399.300	1.440.783
2 Lejeindtægter	197.287	196.500	197.300	196.426
3 Vaskeriindtægter	10.609	-1.000	3.000	14.480
Øvrige indtægter	0	0	0	4.000
4 Badeklub	1.979	9.000	2.000	10.298
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.609.153</b>	<b>1.603.800</b>	<b>1.601.600</b>	<b>1.665.987</b>
5 Ejendomsskat og forsikringer	-191.397	-191.500	-192.500	-190.991
6 Forbrugsafgifter	-199.655	-191.000	-206.800	-175.437
7 Renholdelse	-127.423	-129.500	-129.500	-109.243
8 Vedligeholdelse, løbende	-285.585	-400.000	-500.000	-180.983
9 Administrationsomkostninger	-181.639	-239.000	-166.300	-173.590
10 Øvrige foreningsomkostninger	-80.506	-51.100	-26.400	-97.752
Afskrivninger	-13.661	-13.700	-115.000	-13.661
Omkostninger i alt	-1.079.866	-1.215.800	-1.336.500	-941.657
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>529.287</b>	<b>388.000</b>	<b>265.100</b>	<b>724.330</b>
11 Finansielle omkostninger	-162.866	-161.000	-155.000	-479.683
Finansielle poster netto	-162.866	-161.000	-155.000	-479.683
<b>Årets resultat</b>	<b>366.421</b>	<b>227.000</b>	<b>110.100</b>	<b>244.647</b>
Årets resultat fordeles således:				
Betalte prioritetsafdrag	252.046	252.100	323.000	245.899
Overført restandel af årets resultat	114.375	-25.100	-212.900	-1.252
Overført til "Overført resultat"	366.421	227.000	110.100	244.647
<b>I alt</b>	<b>366.421</b>	<b>227.000</b>	<b>110.100</b>	<b>244.647</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
12	Ejendom	74.300.000	74.300.000
13	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	73.358	87.019
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>74.373.358</u>	<u>74.387.019</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>74.373.358</u></b>	<b><u>74.387.019</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Restancer, andelshavere	1.416	0
	Indestående på skattekonto	1.500.000	0
	Periodeafgrænsningsposter	23.302	31.608
	Tilgodehavender i alt	<u>1.524.718</u>	<u>31.608</u>
14	Likvide beholdninger	<u>111.923</u>	<u>1.393.205</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.636.641</u></b>	<b><u>1.424.813</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>76.009.999</u></b>	<b><u>75.811.832</u></b>

**Balance 31. december**

Note	2020	2019
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
15 Andelsindskud	60.600	60.600
16 Reserve for opskrivning af ejendom	66.373.016	66.373.016
17 Overført resultat	-10.095.314	-10.576.763
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>56.338.302</u>	<u>55.856.853</u>
18 Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	9.910.615	10.025.643
Andre reserver	<u>9.910.615</u>	<u>10.025.643</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>66.248.917</u></b>	<b><u>65.882.496</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
19 Gæld til realkreditinstitutter	9.200.164	9.523.146
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.200.164</u>	<u>9.523.146</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	322.981	252.045
Deposita	60.274	63.739
Mellemregning med andelshavere	103.092	0
20 Varmeregnskab	49.699	38.874
21 Anden gæld	24.872	51.532
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>560.918</u>	<u>406.190</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>9.761.082</u></b>	<b><u>9.929.336</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>76.009.999</u></b>	<b><u>75.811.832</u></b>
<b>22 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>23 Eventualforpligtelser</b>		
<b>24 Nøgleoplysninger</b>		
<b>25 Beregning af andelsværdi</b>		

## Noter

	2020	Budget 2020 (ej revideret)	Budget 2021 (ej revideret)	2019
<b>1. Boligafgift</b>				
Boligafgift - medlemmer	1.268.770	1.268.800	1.268.800	1.306.404
Boligafgift - erhverv	130.508	130.500	130.500	134.379
	<b>1.399.278</b>	<b>1.399.300</b>	<b>1.399.300</b>	<b>1.440.783</b>
<b>2. Lejeindtægter</b>				
Lejeindtægter, beboelseslejemål - klubværelser	153.390	153.400	153.400	153.390
Lejeindtægter, erhvervslejemål	43.897	43.100	43.900	43.036
	<b>197.287</b>	<b>196.500</b>	<b>197.300</b>	<b>196.426</b>
<b>3. Vaskeriindtægter</b>				
Vaskeriindtægter	52.387	50.000	50.000	53.285
Afholdte udgifter, service, reparationer og TDC	-10.363	-10.000	-10.000	-7.063
Afholdte udgifter, el	-19.684	-24.000	-20.000	-22.425
Afholdt udgifter, vand	-10.170	-15.000	-15.000	-8.012
Afholdte udgifter, varme	-1.561	-2.000	-2.000	-1.305
	<b>10.609</b>	<b>-1.000</b>	<b>3.000</b>	<b>14.480</b>
<b>4. Badeklub</b>				
Indgåede bidrag	15.250	18.000	15.000	18.450
Badeklub varmeudgifter	-5.366	-1.000	-5.000	-587
Badklub vandudgifter	-7.905	-8.000	-8.000	-7.565
	<b>1.979</b>	<b>9.000</b>	<b>2.000</b>	<b>10.298</b>
<b>5. Ejendomsskat og forsikringer</b>				
Ejendomsskatter	139.308	139.500	139.500	139.308
Forsikringer	52.089	52.000	53.000	51.683
	<b>191.397</b>	<b>191.500</b>	<b>192.500</b>	<b>190.991</b>

## Noter

	2020	Budget 2020 (ej revideret)	Budget 2021 (ej revideret)	2019
<b>6. Forbrugsafgifter</b>				
Vandafgift	87.833	82.000	88.000	81.403
Renovation	88.580	89.000	93.800	82.022
Elforbrug fællesarealer	23.242	20.000	25.000	12.012
	<b>199.655</b>	<b>191.000</b>	<b>206.800</b>	<b>175.437</b>
<b>7. Renholdelse</b>				
Viceværtsservice	106.365	107.000	107.000	103.803
Hovedrengøring	12.250	12.500	12.500	0
Snerydning	2.485	10.000	10.000	5.440
Container	6.323	0	0	0
	<b>127.423</b>	<b>129.500</b>	<b>129.500</b>	<b>109.243</b>
<b>8. Vedligeholdelse, løbende</b>				
Varmeanlæg	2.421			63.045
Elektriker	4.582			13.842
Glarmester	3.875			0
Murer	11.875			0
Tømrer	19.125			9.375
VVS	21.866			26.106
Låseservice	794			3.069
Kloakarbejde	8.028			24.581
Gårdsplads og vej	0			4.142
Projekt altaner	40.000			0
Genopretning etagedæk	172.432			0
Selvrisiko forsikringer	587			36.823
	<b>285.585</b>	<b>400.000</b>	<b>500.000</b>	<b>180.983</b>

## Noter

	2020	Budget 2020 (ej revideret)	Budget 2021 (ej revideret)	2019
<b>9. Administrationsomkostninger</b>				
Administrationshonorar	88.005	88.500	88.200	87.411
Administrationshonorar, nøgleoplysninger, låneomlægning og deltagelse i generalforsamling	4.000	10.000	10.000	10.250
Udarbejdelse og revision af årsrapport, incl. mødedeltagelse	24.000	24.000	24.000	24.000
Revisorhonorar, rest sidste år	3.988	0	0	563
Advokathonorar	0	30.000	0	1.590
Varmeregnskabshonorar	12.055	21.000	15.000	20.230
Gebyrer m.v.	3.833	5.000	5.000	6.914
Kontorartikler	2.683	5.000	5.000	2.912
Bestyrelsesmøder og andre møder	0	8.000	8.000	7.480
Generalforsamling	1.600	5.000	5.000	0
Bidrag til arrangementer	0	1.000	1.000	0
Tilsyn/rådgivning	0	0	0	7.388
Telefon	989	1.000	1.000	987
Godtgørelse leje	36.426	36.500	0	0
Byg Erfa	4.060	4.000	4.100	3.865
	<b>181.639</b>	<b>239.000</b>	<b>166.300</b>	<b>173.590</b>
<b>10. Øvrige foreningsomkostninger</b>				
Valuar 2018	0	0	0	18.750
Valuarvurdering	-6.250	25.000	0	25.000
ABF kontingent	8.215	8.100	8.400	7.922
Ejendommens andel i varmeudgift	17.255	15.000	15.000	12.013
Arbejdsweekend	0	3.000	3.000	300
Øvrige foreningsomkostninger	0	0	0	600
Rådgivning, årlig eftersyn	61.286	0	0	0
Antenne/internet underskud	0	0	0	33.167
	<b>80.506</b>	<b>51.100</b>	<b>26.400</b>	<b>97.752</b>

## Noter

	<u>2020</u>	<u>Budget 2020</u> (ej revideret)	<u>Budget 2021</u> (ej revideret)	<u>2019</u>
<b>11. Finansielle omkostninger</b>				
Prioritetsrenter og bidrag	159.265	161.000	155.000	209.824
Renter, pengeinstitutter	3.601	0	0	0
Låneomkostninger	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>269.859</u>
	<b><u>162.866</u></b>	<b><u>161.000</u></b>	<b><u>155.000</u></b>	<b><u>479.683</u></b>

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>12. Ejendom</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	<u>7.926.984</u>	<u>7.926.984</u>
<b>Anskaffelsessum 31. december 2020</b>	<b><u>7.926.984</u></b>	<b><u>7.926.984</u></b>
Opskrivninger 1. januar	66.373.016	64.073.016
Årets opskrivning	<u>0</u>	<u>2.300.000</u>
<b>Opskrivninger 31. december 2020</b>	<b><u>66.373.016</u></b>	<b><u>66.373.016</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b><u>74.300.000</u></b>	<b><u>74.300.000</u></b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2020	<u>41.500.000</u>	<u>41.500.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2020 i henhold til vurdering af 28. februar 2020 af ejendomsmægler og valuar Bente Kjølhede. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2020 udgør 41.500.000 kr.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 2,8 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

## Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>13. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	240.306	240.306
<b>Anskaffelsessum 31. december 2020</b>	<b><u>240.306</u></b>	<b><u>240.306</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar	153.287	139.626
Årets af- og nedskrivninger	13.661	13.661
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2020</b>	<b><u>166.948</u></b>	<b><u>153.287</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b><u>73.358</u></b>	<b><u>87.019</u></b>
<b>14. Likvide beholdninger</b>		
Kasse	0	10.486
Nykredit, nr. 0401318290	111.923	1.382.719
	<b><u>111.923</u></b>	<b><u>1.393.205</u></b>
<b>15. Andelsindskud</b>		
Andelsindskud 1. januar	60.600	60.600
	<b><u>60.600</u></b>	<b><u>60.600</u></b>
<b>16. Reserve for opskrivning af ejendom</b>		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. januar	66.373.016	64.073.016
Årets værdiregulering	0	2.300.000
	<b><u>66.373.016</u></b>	<b><u>66.373.016</u></b>

## Noter

---

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>17. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar	-10.576.763	-10.558.799
Årets overførte overskud eller underskud	366.421	244.647
Overført fra reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	115.028	0
Overført til reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0	-262.611
	<u><b>-10.095.314</b></u>	<u><b>-10.576.763</b></u>
 <b>18. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom</b>		
Reserveret 1. januar	10.025.643	9.763.032
Overført fra overført resultat	0	262.611
Overført til overført resultat	-115.028	0
	<u><b>9.910.615</b></u>	<u><b>10.025.643</b></u>

## Noter

### 19. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restløbe- tid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Nykredit lån nr. 27	00,15	13	42.039	1.049	536.901	536.901	41.710	537.706
Nykredit lån nr. 29	00,44	20	0	2.205	1.339.000	1.339.000	67.872	1.328.000
Nykredit lån nr. 32	03,18	29	210.007	156.011	7.647.244	7.647.244	213.399	8.001.341
			<b>252.046</b>	<b>159.265</b>	<b>9.523.145</b>	<b>9.523.145</b>	<b>322.981</b>	<b>9.867.047</b>

Nykredit lån nr 27: Tilpasningslån. Oprindelig kr. 1.081.000. Rente pr. den 31. december 2018 -0,2135 pct. p.a. Inkonvertibelt lån med rentetilpasning hvert år, næste gang den. 1. januar 2019. Lånet er med afdrag.

Nykredit lån nr 29: Tilpasningslån. Oprindelig kr. 1.339.000. Rente pr. den 31. december 2018 -0,0791 pct. p.a. Inkonvertibelt lån med rentetilpasning hvert år, næste gang den. 1. april 2019. Lånet er afdragsfrit indtil 31. december 2020.

Nykredit lån nr 32: Kontantlån. Oprindelig kr. 7.961.000. Obligationsrente 1,5 pct. p.a. Kontantlånsrente 1,6056 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100. Annuitetslån med afdrag.

## Noter

---

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>20. Varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	103.418	103.513
Fjernvarmeomkostning	-59.719	-64.639
Efterbetalinger	<u>6.000</u>	<u>0</u>
	<b><u>49.699</u></b>	<b><u>38.874</u></b>
 <b>21. Anden gæld</b>		
Revisor	24.000	24.000
Omkostninger	872	2.532
Valuar	<u>0</u>	<u>25.000</u>
	<b><u>24.872</u></b>	<b><u>51.532</u></b>

## 22. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.523 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2020 udgør 74.300 t.kr.

Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.700 t.kr. til sikkerhed for kreditfaciliteter. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

## Noter

---

### 23. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 24, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen ikke har til hensigt at afhænde sidste udlejede lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 0 lejligheder siden den 19. maj 1994, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 8 lejligheder og 1 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

### 24. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Århusgade 23 m.fl. anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

#### Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2018	31/12 2019	31/12 2020	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	2.214	2.214	35	2.214
B2	Erhvervsandele	210	210	3	210
B3	Boliglejemål	194	194	8	194
B4	Erhvervslejemål	162	162	4	162
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	0	0	0	0
B6	I alt	2.780	2.780	50	2.780

## Noter

### 24. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Felt nr.</b>					<b>År</b>
D1	Foreningens stiftelsesår				1976
D2	Ejendommens opførelsesår				1900
<b>Felt nr.</b>	<b>Sæt kryds</b>			<b>Ja</b>	<b>Nej</b>
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Felt nr.</b>	<b>Sæt kryds</b>		<b>Anskaffelsesprisen</b>	<b>Valuarvurdering</b>	<b>Offentlig vurdering</b>
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Felt nr.</b>	<b>Forklaring på udregning:</b>	<b>Anvendt værdi 31/12 2020 kr.</b>		<b>Ejendomsværdi (F2)</b>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	74.300.000		<b>m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m<sup>2</sup></b>	26.727
<b>Felt nr.</b>	<b>Forklaring på udregning:</b>	<b>Anvendt værdi 31/12 2020 kr.</b>		<b>Andre reserver (F3)</b>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	9.910.615		<b>m<sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m<sup>2</sup></b>	3.565
<b>Felt nr.</b>	<b>Forklaring på udregning:</b>		<b>(F3 * 100) / F2 %</b>		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		13		
<b>Felt nr.</b>	<b>Sæt kryds</b>			<b>Ja</b>	<b>Nej</b>
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?			<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

## Noter

### 24. Nøgleoplysninger (fortsat)

#### Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.				kr. pr. m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	116.606	* 12 /	577
H2	Erhvervslejeindtægter	3.658	* 12 /	18
H3	Boliglejeindtægter	12.783	* 12 /	63

#### Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.		År 2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2020 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	125	101	151

#### Forklaring på udregning af K1:

$$\frac{\text{Andelsværdi pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

#### Forklaring på udregning af K2:

$$\frac{\text{(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.		kr. pr. m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi	23.100
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.352
K3	Teknisk andelsværdi	26.452

#### Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Vedligeholdelse pr. år}}{\text{m}^2 \text{ ultimo året i alt (B6)}}$$

Feltnr.		År 2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2020 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	133	65	103
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	133	65	103

#### Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100}}{\text{Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen}}$$

Feltnr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	87

## Noter

### 24. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Årets afdrag		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
		År 2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2020 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	98	101	104

#### Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr. pr. m <sup>2</sup> an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m <sup>2</sup> i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	17.120	14.928
Valuarvurdering	30.652	26.727
Anskaffelsessum (kostpris)	3.270	2.851
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.352	2.922
Foreslået andelsværdi	23.100	20.142
Reserver uden for andelsværdi	4.089	3.565
		<b>kr. pr. m<sup>2</sup></b>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1)		577
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm <sup>2</sup> ultimo	12.783 *12/ 194	791
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervsm <sup>2</sup> ultimo	3.658 *12/ 162	271
<b>Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):</b>		<b>%</b>
Vedligeholdelsesomkostninger		19
Øvrige omkostninger		53
Finansielle poster, netto		11
Afdrag		17
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		87

## Noter

### 25. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (andelsværdi) samt vedtægternes § 14:

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	56.338.302
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	9.523.145
Prioritetsgæld, kursværdi	-9.867.047
	<b>55.994.400</b>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2020.

Fordelingstal er areal i henhold til vedtægternes § 6.	2.424
--	-------

Værdi pr. fordelingstal	<b>23.100,00</b>
-------------------------	------------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 1. juli 2020)	<b>23.000,00</b>
--	------------------

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Antal m <sup>2</sup> pr. andel	Indskud pr. andelstype (kr.)	Indskud i alt (kr.)	Andelsværdi pr. andelstype (kr.)	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
16	51	1.275	20.400	1.178.100	18.849.600
2	102	2.550	5.100	2.356.200	4.712.400
1	57	1.425	1.425	1.316.700	1.316.700
4	80	2.000	8.000	1.848.000	7.392.000
4	90	2.250	9.000	2.079.000	8.316.000
1	87	2.175	2.175	2.009.700	2.009.700
10	58	1.450	14.500	1.339.800	13.398.000
<b>38</b>	<b>2.424</b>	<b>13.125</b>	<b>60.600</b>	<b>12.127.500</b>	<b>55.994.400</b>

Bestyrelsen gør opmærksom på, at der er afvigelse mellem faktisk antal andele og BBR oplysningerne. BBR oplysningerne vil snarest muligt blive ajourført.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at foreningen har indhentet valuarvurdering før 1. juli 2020, som ikke er lagt til grund for fastsættelse af andelskroneberegningen. Den indhentede valuarvurdering er omfattet af § 5, stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af valuarvurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, med mindre foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier.

## Noter

---

### 25. Beregning af andelsværdi (fortsat)

#### Følsomhedsanalyse

Til belysning af, hvordan den beregnede værdi pr. andelskrone på 23.100,00 kr. påvirkes af ændringer i egenkapitalen (f.eks. ved ændring i valuarvurderingen) vises, hvad andelskronen ændres til, hvis egenkapitalen henholdsvis reduceres eller forøges med 743.000 kr., 2.229.000 kr. og 3.715.000 kr. Beløbene svarer til en ændring af valuarvurderingen med henholdsvis 1%, 3% og 5%, hvor der ikke sker andre ændringer af aktiver og passiver.

Det er ved beregningen forudsat, at de generalforsamlingsbestemte reserver forbliver uændrede. Udgangspunktet er ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering på 74.300.000 kr.

Ændring i valuarvurdering	Ændring i egenkapital (kr.)	Nye andels- værdier i alt (kr.)	Værdi pr. fordelingstal (kr.)	Ændring i andelskrone
-5%	-3.715.000	52.279.400	21.567,41	-6,63%
-3%	-2.229.000	53.765.400	22.180,45	-3,98%
-1%	-743.000	55.251.400	22.793,48	-1,33%
0%	0	55.994.400	23.100,00	0,00%
1%	743.000	56.737.400	23.406,52	1,33%
3%	2.229.000	58.223.400	24.019,55	3,98%
5%	3.715.000	59.709.400	24.632,59	6,63%

I andelsboligforeningens årsrapport er der indarbejdet reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen på 9.910.615 kr., reserve til vedligeholdelse af ejendommen på 0 kr. og andre reserver på 0 kr. i alt 9.910.615 kr.

# 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.”

## Birgit Kornum

### Administrator

På vegne af: By & Bolig Administration APS  
Serienummer: CVR:30587766-RID:86406592  
IP: 188.179.xxx.xxx  
2021-04-12 07:38:24Z

NEM ID 

## Helle Burkal

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Århusgade 23 m.fl.  
Serienummer: PID:9208-2002-2-796641372620  
IP: 165.225.xxx.xxx  
2021-04-13 06:34:27Z

NEM ID 

## Stephanie Fasen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Århusgade 23 m.fl.  
Serienummer: PID:9208-2002-2-038744634966  
IP: 81.7.xxx.xxx  
2021-04-14 09:10:32Z

NEM ID 

## Jacob Louis Hygom

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Århusgade 23 m.fl.  
Serienummer: PID:9208-2002-2-269004555868  
IP: 62.44.xxx.xxx  
2021-04-14 09:32:06Z

NEM ID 

## Christoffer Ruø Dueholm

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Århusgade 23 m.fl.  
Serienummer: PID:9208-2002-2-360755984701  
IP: 176.22.xxx.xxx  
2021-04-15 05:18:53Z

NEM ID 

## Asger Bøving Johansen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Århusgade 23 m.fl.  
Serienummer: PID:9208-2002-2-741241081989  
IP: 5.186.xxx.xxx  
2021-04-16 10:46:59Z

NEM ID 

## Søren Windahl

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: GLB Revision  
Serienummer: CVR:30821963-RID:1241681832484  
IP: 87.54.xxx.xxx  
2021-04-16 12:16:17Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: T1ZHK-0QKJY-H6WWN-CA0W6-CWN52-MKB5C

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>