

A/B Jægerhuset II

c/o Sjeldani Boligadministration A/S, P. Knudsens Gade 1, 2450 København SV

Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Oplysninger og påtegninger	
Foreningsoplysninger	1
Bestyrelsespåtegning	2
Administratørerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	14

Ledelsesberetning

Andelsboligforeningen

A/B Jægerhuset II
c/o Sjeldani Boligadministration A/S
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV

CVR-nr.: 30296532
Hjemsted: København Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelshavere: 10

Ejendommen

Matrikelnr: 1490

Bestyrelse

Paul Bolvinkel, Formand
Sebastian Maibom
Thomas Keller

Administrator

Sjeldani Boligadministration A/S

Revisor

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø

Bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2021 for A/B Jægerhuset II.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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 SV, den 22. februar 2022

Bestyrelsen

Paul Bolvinkel
Formand

Sebastian Maibom

Thomas Keller

Administratørerklæring

Som administrator i A/B Jægerhuset II har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København SV, den 22. februar 2022

Administrator

Sjeldani Boligadministration A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Jægerhuset II

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Jægerhuset II for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og 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

A/B Jægerhuset II har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskabs efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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

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.

København, den 22. februar 2022

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Steen K. Bager

statsautoriseret revisor
mne28679

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Jægerhuset II er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

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, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra antenne indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsafgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån samt renter af bankgæld og kreditter.

Anvendt regnskabspraksis

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på andelsboligforeningens ejendom.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

”Overført resultat mv.” indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

”Andre reserver” omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af andelsboligforeningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse m.v.

Banklån

Banklån indregnes ved låneoptagelsen til gældens nominelle hovedstol. I efterfølgende perioder værdiansættes banklån til den nominelle restgæld. Forskellen mellem hovedstol og provenu (låneomkostninger) indregnes i resultatopgørelsen ved lånets optagelse.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 13, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 14. Vedtægterne bestemmer, 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	2021	Budget 2021 (ej revideret)	2020
Boligafgift	591.274	591.200	591.200
1 Øvrige indtægter	20.895	11.500	11.520
Indtægter i alt	612.169	602.700	602.720
2 Ejendomsskat og forsikringer	-101.439	-102.306	-81.964
3 Forbrugsafgifter	-34.991	-28.400	-25.294
4 Renholdelse	-64.355	-44.000	-40.114
5 Vedligeholdelse, løbende	-66.358	-130.000	-167.829
6 Administrationsomkostninger	-62.345	-60.106	-74.610
7 Foreningsomkostninger	-31.660	-33.400	-35.400
Øvrige omkostninger	-11.520	-11.520	-11.520
Omkostninger i alt	-372.668	-409.732	-436.731
Resultat før finansielle poster	239.501	192.968	165.989
8 Finansielle omkostninger	-65.486	-70.000	-66.376
Årets resultat	174.015	122.968	99.613
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	0	0	300.000
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	174.015	122.968	-200.388
Disponeret i alt	174.015	122.968	99.612
Årets resultat	174.015	122.968	99.613
Betalte prioritetsafdrag	-118.806	-118.805	-117.383
Likviditetsresultat i alt	55.209	4.163	-17.770

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver			
9	Ejendom	14.557.105	14.557.105
	Materielle anlægsaktiver i alt	14.557.105	14.557.105
	Anlægsaktiver i alt	14.557.105	14.557.105
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender, andelshavere	29.781	5.827
	Antenneregnskab	840	360
	Andre tilgodehavender	17.508	0
	Tilgodehavender i alt	48.129	6.187
	Likvide beholdninger	156.200	257.830
	Omsætningsaktiver i alt	204.329	264.017
	Aktiver i alt	14.761.434	14.821.122

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Egenkapital			
	Overført resultat m.v.	10.416.430	10.242.414
	Egenkapital før andre reserver	10.416.430	10.242.414
	Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	300.000	300.000
	Andre reserver	300.000	300.000
	Egenkapital i alt	10.716.430	10.542.414
Gældsforpligtelser			
10	Gæld til realkreditinstitutter	3.818.440	3.938.687
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.818.440	3.938.687
	Kortfristet del af langfristet gæld	120.246	118.805
	Varmeregnskab inkl. berboerdelen	2.464	25.967
	Vandregnskab inkl. beboerdelen	7.978	5.872
11	Anden gæld	95.876	189.377
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	226.564	340.021
	Gældsforpligtelser i alt	4.045.004	4.278.708
	Passiver i alt	14.761.434	14.821.122
12	Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
13	Nøgleoplysninger		
14	Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse 31. december

Note	2021	2020
Andelsindskud		
Overført overskud eller underskud	10.242.415	10.442.802
Restandel af årets resultat	174.015	-200.388
	10.416.430	10.242.414
	10.416.430	10.242.414
Reserveret i året	300.000	300.000
	300.000	300.000
	300.000	300.000
Andre reserver i alt	300.000	300.000
Egenkapital i alt	10.716.430	10.542.414

Noter

	2021	Budget 2021 (ej revideret)	2020
1. Øvrige indtægter			
Antennebidrag	11.520	11.500	11.520
Gebyrer ved overdragelse af andele	9.375	0	0
	20.895	11.500	11.520
2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	67.306	67.306	67.306
Forsikringer	18.868	15.000	14.658
Energimærkning	15.265	20.000	0
	101.439	102.306	81.964
3. Forbrugsafgifter			
Renovation	20.248	20.000	19.188
Elforbrug fællesarealer	14.228	8.000	5.736
Rottebekæmpelse	515	400	370
	34.991	28.400	25.294
4. Renholdelse			
Viceværtsservice	45.550	37.500	36.813
Vinduespolering	2.376	2.500	2.320
Container	1.938	0	0
Renholdelse af fortorv	991	1.000	981
Snerydning	13.500	3.000	0
	64.355	44.000	40.114

Noter

	2021	Budget 2021 (ej revideret)	2020
5. Vedligeholdelse, løbende			
Drift af vaskeri	41.859		2.546
Drift af fællesarealer	441		0
Materialeudgifter	2.290		0
El-anlæg	990		581
Hegnsmur	0		143.784
VVS-anlæg	14.971		18.736
Låseservice	2.313		0
Service - Renovationslift	3.281		1.969
Service - Dørlukker	213		213
	66.358	130.000	167.829
6. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	32.415	32.806	50.389
Udarbejdelse og revision af årsrapport	10.900	10.900	10.900
Varmeregnskabshonorar	3.654	9.400	9.119
Gebyrer m.v.	1.737	2.000	1.089
Porto	144	0	313
Bestyrelsesmøder og andre møder	0	5.000	2.800
Øvrige administrationsomkostninger	5.985	0	0
Nøgleskema	2.450	0	0
Digitalpostkasse, cpr-validering	5.060	0	0
	62.345	60.106	74.610
7. Foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar	11.400	11.400	15.400
Valuarvurdering	19.313	20.000	20.000
Beboeraktiviteter	947	2.000	0
	31.660	33.400	35.400

Noter

	<u>2021</u>	<u>Budget 2021</u> (ej revideret)	<u>2020</u>
8. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	64.482		66.376
Renter, pengeinstitutter	<u>1.004</u>		<u>0</u>
	<u>65.486</u>	<u>70.000</u>	<u>66.376</u>

9. Ejendom

	<u>Ejendom</u>
Kostpris 1. januar	<u>14.557.105</u>
Kostpris 31. december 2021	<u>14.557.105</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021	<u>14.557.105</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2021	<u>13.100.000</u>

10. Gæld til realkreditinstitutter	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Afdrag i året</u>	<u>Kursværdi</u>		
Nykredit, kontantlån H: 4.204.000 kr.	<u>64.482</u>	<u>118.806</u>	<u>3.867.150</u>	<u>3.938.686</u>	<u>4.057.492</u>
Prioritetsgæld i alt	<u>64.482</u>	<u>118.806</u>	<u>3.867.150</u>	<u>3.938.686</u>	<u>4.057.492</u>

Betalte renter 64.482

Specifikation af prioritetsgæld i balancen

Kort del af gæld (under 1 år)	120.246	118.805
Lang del af gæld (mere end 1 år)	<u>3.818.440</u>	<u>3.938.687</u>
	<u>3.938.686</u>	<u>4.057.492</u>

Noter

	<u>31/12 2021</u>	<u>31/12 2020</u>
11. Anden gæld		
Revisor	10.900	10.900
Valuarvurdering	20.000	20.000
Vicevært december	4.627	4.939
Serviceaftale, VVS-anlæg	0	1.895
Administrationshonorar december	0	5.313
Service vaskeri	0	2.546
Årsopgørelse el	3.172	0
Hegnsmur	0	143.784
Skydlige poster 2019	11.400	0
Nykredit afdrag Q4 2021	45.777	0
	<u>95.876</u>	<u>189.377</u>

12. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.939 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2021 udgør 14.557 t.kr.

Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebrev på kr. 676.000 til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter.

13. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Jægerhuset II 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. 1392 af 14. juni 2021 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Noter

13. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Bolitgtype	31/12 2019	31/12 2020	31/12 2021	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	10	880	10	880
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	10	880	10	880

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Felt nr.		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1996
D2	Ejendommens opførelsesår	1920

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2021 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	27.100.000	30.795

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2021 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	-300.000	-341

Noter

13. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	<u>(F3 * 100) / F2 %</u>
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	-1

Felt nr.	Sæt kryds	<u>Ja</u>	<u>Nej</u>
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"/>

Forklaring på udregning:

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

Felt nr.				<u>kr. pr. m²</u>
H1	Boligafgift	49.266	* 12 /	880
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	880
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	880

Forklaring på udregning:

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

Felt nr.		<u>År 2019</u>	<u>År 2020</u>	<u>År 2021</u>
		<u>kr. pr. m²</u>	<u>kr. pr. m²</u>	<u>kr. pr. m²</u>
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m ² de sidste 3 år	3.802	113	198

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:

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

Felt nr.		<u>kr. pr. m²</u>
K1	Andelsværdi	26.171
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	4.364
K3	Teknisk andelsværdi	30.535

Noter

13. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Felt nr.		År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	17.607	191	75
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	17.607	191	75

Forklaring på udregning:
 (Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100
 Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Felt nr.		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	72

Forklaring på udregning:
 Årets afdrag
 m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²	År 2021 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	115	133	135

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 ² an- dele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	14.886	14.886
Valuarvurdering	30.795	30.795
Anskaffelsessum (kostpris)	16.542	16.542
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.364	4.364
Foreslået andelsværdi	26.171	26.171
Reserver uden for andelsværdi	341	341
		kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		672

Noter

13. Nøgleoplysninger (fortsat)

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):	%
Vedligeholdelsesomkostninger	12
Øvrige omkostninger	55
Finansielle poster, netto	12
Afdrag	21
	<u>100</u>
 Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	 <u>97</u>

14. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	10.416.430
Ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering	27.100.000
Ejendommens kostpris	-14.557.105
	<u>22.959.325</u>
 Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	3.938.686
Prioritetsgæld, kursværdi	-3.867.150
	<u>23.030.861</u>
 Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2021.	
 Fordelingstal er antal andele.	 <u>10</u>
 Værdi pr. fordelingstal	 <u>2.303.086,10</u>
 Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 14. april 2021)	 <u>2.160.921,80</u>

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.”

Thomas Herrstedt Keller

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Jægerhuset II

Serienummer: PID:9208-2002-2-606868907187

IP: 89.23.xxx.xxx

2022-04-29 11:30:35 UTC

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: AB Jægerhuset II

Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 195.225.xxx.xxx

2022-04-30 04:37:03 UTC

Mit  

Paul Michael Barmann Bolvinkel

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Jægerhuset II

Serienummer: PID:9208-2002-2-758511269079

IP: 89.23.xxx.xxx

2022-05-02 11:15:36 UTC

NEM ID 

Sebastian Nicolas Lefoli Maibom

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Jægerhuset II

Serienummer: PID:9208-2002-2-714255774923

IP: 213.198.xxx.xxx

2022-05-06 10:43:57 UTC

NEM ID 

Line Hansen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: AB Jægerhuset II

Afventer
underskrift 

Gitte Illum

Dirigent

På vegne af: AB Jægerhuset II

Afventer
underskrift 

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

PENNEO

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

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

Steen K. Bager

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:81358030

IP: 62.243.xxx.xxx

2022-05-09 11:50:09 UTC

NEM ID 

Gitte Illum

Dirigent

Serienummer: CVR:35677968-RID:43191987

IP: 195.225.xxx.xxx

2022-05-09 11:54:06 UTC

NEM ID 

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