



**A/B Jægerhuset 2
Sønder Boulevard 127
1720 København V
CVR nr. 30296532**

**Årsrapport
for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019**

**Administrator
DEAS A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg**

Ejd. 107085/NBR

Bestyrelsespåtegning

Administrator har opstillet og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for året 2019 for A/B Jægerhuset 2.

Årsregnskabet er aflagt efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Det er bestyrelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Bestyrelsen anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og i overensstemmelse med foreningens vedtægter og hidtidige praksis.

Bestyrelsen indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Bestyrelsen

København V, den 2. juni 2020

Kate Lassen
formand

Nikolaj Riisgaard Legarth

Bertel Torp Bertelsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i A/B Jægerhuset 2

Konklusion:

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Jægerhuset 2 for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noterne 1-19. 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. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens og administrators ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse og administrator 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 og administrator har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse og administrator anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelse af årsregnskabet er foreningens bestyrelse og administrator 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 og administrator enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

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 denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men 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 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.

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 V, den 2. juni 2020

Paul Bolvinkel
Intern revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for A/B Jægerhuset 2 for 2019 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen, således at årsregnskabet for den enkelte andelshaver bliver mere læsevenlig. Der er endvidere af hensyn til årsregnskabet retvisende billede foretaget tilretning af anvendt regnskabspraksis på enkelte områder, som beskrevet nedenfor.

Endvidere indeholder årsregnskabet oplysninger om andelens værdi i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2.

Nøgletalsoplysninger i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

De anførte nøgletalsoplysninger 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.

Årsregnskabet er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

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.

Øvrige indtægter og udgifter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres respektive udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Prioritetsafdrag vises som særskilt post i resultatopgørelsen. Dette er en afvigelse fra årsregnskabslovens bestemmelser.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen optages til anskaffelsesværdi med tillæg af værdien af foretagne forbedringer.

Der foretages en systematisk vedligeholdelse af ejendommen, der sikrer en høj vedligeholdelsesstandard, og ejendommen antages derfor ikke at være udsat for løbende værdiforringelse, hvorfor der ikke afskrives på ejendommen.

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

Tilgodehavender er optaget til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter optaget under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er optaget til pantebrevsrestgæld på statusdagen.

Gæld i øvrigt er optaget til nominel værdi.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter.

| Resultatopgørelse | Regnskab 2019 | Budget ikke revideret 2019 | Regnskab 2018 |
|---|------------------|----------------------------------|-------------------|
| Indtægter | | | |
| 1 Indtægter | 602.711 | 602.692 | 591.118 |
| 2 Renteindtægter..... | 0 | 0 | 560 |
| Indtægter i alt..... | 602.711 | 602.692 | 591.678 |
| Udgifter | | | |
| 3 Ejendomsskatter og afgifter..... | 98.639 | 94.500 | 91.662 |
| 4 Forsikringer og abonnemeter..... | 28.142 | 29.000 | 27.819 |
| 5 Renholdelse og vicevært..... | 46.779 | 47.700 | 44.248 |
| Administrationshonorar..... | 47.740 | 47.700 | 46.350 |
| 6 Øvrige administrationsomkostninger..... | 43.347 | 66.800 | 50.508 |
| 7 Vedligeholdelse..... | 36.703 | 124.900 | 74.812 |
| 8 Større vedligeholdelsesarbejder..... | 128.131 | 0 | 1.826.054 |
| 9 Renteudgifter | 135.206 | 95.900 | 101.886 |
| Udgifter i alt..... | 564.687 | 506.500 | 2.263.339 |
| Driftsresultat..... | 38.024 | 96.192 | -1.671.661 |
| Prioritetsafdrag..... | -101.400 | -96.600 | -94.532 |
| Årets resultat..... | -63.376 | -408 | -1.766.193 |

Årets resultat overføres til overført resultat.

| | Balance 31/12 2019 | Balance 31/12 2018 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Aktiver | | |
| Anlægsaktiver | | |
| Materielle anlægsaktiver | | |
| 10 Ejendommen Sønder Boulevard 127..... | 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 | | |
| Forudbetalte omkostninger..... | 0 | 2.880 |
| Tilgodehavender i alt..... | 0 | 2.880 |
| 12 Likvide beholdninger..... | 139.658 | 4.000 |
| Omsætningsaktiver i alt..... | 139.658 | 6.880 |
| Aktiver i alt..... | 14.696.763 | 14.563.985 |

| Passiver | Balance 31/12 2019 | Balance 31/12 2018 |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Egenkapital | | |
| 13 Egenkapital..... | 10.442.802 | 10.486.076 |
| Egenkapital i alt..... | 10.442.802 | 10.486.076 |
| Egenkapital og generalforsamlingsbestemte reserver i alt.. | 10.442.802 | 10.486.076 |
| Langfristede gældsforpligtelser | | |
| 14 Prioritetsgæld..... | 4.174.875 | 3.437.030 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt..... | 4.174.875 | 3.437.030 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | |
| Kreditorer..... | 5.579 | 178.418 |
| Anden gæld..... | 56.254 | 27.971 |
| 15 Varmeregnskab..... | 8.353 | 10.189 |
| 16 Vandregnskab..... | 8.900 | 9.828 |
| AL-Bank, konto 5301 000272829..... | 0 | 414.473 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt..... | 79.086 | 640.879 |
| Gældsforpligtelser i alt..... | 4.253.961 | 4.077.909 |
| Passiver i alt..... | 14.696.763 | 14.563.985 |
| 17 Eventualforpligtelser | | |
| 18 Andelsværdiberegning | | |
| 19 Nøgleoplysninger pr. 31/12 2019 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger | | |

| Noter | Regnskab 2019 | Budget ikke revideret 2019 | Regnskab 2018 |
|--|------------------|----------------------------------|------------------|
| 1 Indtægter | | | |
| Boligafgift andelshavere..... | 591.191 | 591.192 | 579.598 |
| Fiberby..... | 11.520 | 11.500 | 11.520 |
| Indtægter i alt..... | 602.711 | 602.692 | 591.118 |
| 2 Renteindtægter | | | |
| Renteindtægter, bank..... | 0 | 0 | 560 |
| Renteindtægter i alt..... | 0 | 0 | 560 |
| 3 Ejendomsskatter og afgifter | | | |
| Ejendomsskatter..... | 65.535 | 65.500 | 62.118 |
| El..... | 17.337 | 11.000 | 6.904 |
| Renovation..... | 17.738 | 17.700 | 17.279 |
| Rottebekæmpelse..... | 345 | 300 | 345 |
| Renhold fortove..... | -2.316 | 0 | 5.016 |
| Ejendomsskatter og afgifter i alt..... | 98.639 | 94.500 | 91.662 |
| 4 Forsikringer og abonnementer | | | |
| Ejendomsforsikring..... | 13.791 | 13.800 | 13.374 |
| Service - dørlukker..... | 206 | 200 | 200 |
| Service - renovationslift..... | 2.625 | 3.000 | 2.625 |
| Service - graffiti..... | 0 | 0 | 100 |
| Fiberby..... | 11.520 | 12.000 | 11.520 |
| Forsikringer og abonnementer i alt..... | 28.142 | 29.000 | 27.819 |
| 5 Renholdelse og vicevært | | | |
| Vinduespolering..... | 2.320 | 2.400 | 2.240 |
| Ejendomsservice og trappevask..... | 32.596 | 35.300 | 33.923 |
| Container..... | 2.150 | 2.000 | 2.250 |
| Snerydning/vejsalt..... | 1.312 | 5.000 | 3.000 |
| Materialeudgifter..... | 2.185 | 0 | 0 |
| Drift af fællesarealer..... | 2.496 | 0 | 0 |
| Drift af vaskeri..... | 3.720 | 3.000 | 2.835 |
| Renholdelse og vicevært i alt..... | 46.779 | 47.700 | 44.248 |

| Noter | Regnskab 2019 | Budget ikke revideret 2019 | Regnskab 2018 |
|--|------------------|----------------------------------|------------------|
| 6 Øvrige administrationsomkostninger | | | |
| Andre honorarer..... | 8.500 | 3.000 | 6.150 |
| Godtgørelse til bestyrelse..... | -3.800 | 11.300 | 3.750 |
| Revisor..... | 0 | 12.000 | 0 |
| Valuar Scheel & Co..... | 18.750 | 19.000 | 18.750 |
| Forbrugsregnskaber..... | 9.018 | 9.000 | 8.914 |
| Gebyrer..... | 997 | 2.000 | 4.744 |
| Porto..... | 812 | 1.500 | 1.325 |
| Mødeudgifter..... | 7.178 | 6.000 | 6.875 |
| Beboeraktiviteter..... | 892 | 3.000 | 0 |
| Gaver og repræsentation..... | 1.000 | 0 | 0 |
| Øvrige administrationsomkostninger i alt..... | 43.347 | 66.800 | 50.508 |
| 7 Vedligeholdelse | | | |
| Primære bygningsdele | | | |
| Tagkonstruktion..... | 9.522 | 0 | 0 |
| Skorsten..... | 0 | 0 | 5.523 |
| Komplementerende bygningsdele | | | |
| Døre i facade..... | 0 | 0 | 850 |
| Låse og nøgler..... | 950 | 0 | 0 |
| Tagrender/nedløb..... | 1.088 | 0 | 4.875 |
| VVS-anlæg | | | |
| Faldstammer..... | 3.925 | 0 | 0 |
| Vandinstallationer..... | 3.428 | 0 | 11.554 |
| Varmeinstallationer..... | 17.703 | 0 | 2.563 |
| Fyringsanlæg..... | 0 | 0 | 2.385 |
| El-anlæg | | | |
| Belysningsanlæg..... | 87 | 0 | 0 |
| Øvrige dele og anlæg | | | |
| Kloakanlæg..... | 0 | 0 | 47.062 |
| Budgetteret vedligeholdelse..... | 0 | 124.900 | 0 |
| Vedligeholdelse i alt..... | 36.703 | 124.900 | 74.812 |
| Der er 31. januar 2013 udarbejdet en plan for fremtidige vedligeholdelsesopgaver på foreningens ejendom. | | | |
| 8 Større vedligeholdelsesarbejder | | | |
| Facaderenovering..... | 128.131 | 0 | 1.826.054 |
| Større vedligeholdelsesarbejder i alt..... | 128.131 | 0 | 1.826.054 |
| 9 Renteudgifter | | | |
| Renteudgifter, bank..... | 11.730 | 2.500 | 8.217 |
| Administrationsbidrag..... | 14.443 | 18.400 | 16.625 |
| Prioritetsrenter..... | 69.091 | 75.000 | 77.044 |
| Låneomkostninger..... | 39.942 | 0 | 0 |
| Renteudgifter i alt..... | 135.206 | 95.900 | 101.886 |

| Noter | | | Regnskab 2019 | Regnskab 2018 |
|--|---------------|---------------|-------------------|-------------------|
| 10 Ejendommen Sønder Boulevard 127 | | | | |
| Anskaffelsessum..... | | | 13.164.969 | 13.164.969 |
| Forbedringer..... | | | 1.392.136 | 1.392.136 |
| Ejendommen Sønder Boulevard 127 i alt..... | | | 14.557.105 | 14.557.105 |
| Ejendommen er den 20. april 2020 blevet vurderet af Scheel & Co. | | | | |
| 11 Byggeprojekt 1 | | | | |
| Kontraktarbejder..... | | | 1.569.612 | 1.544.612 |
| Ekstraarbejder..... | | | 160.494 | 87.994 |
| Teknisk rådgivning..... | | | 173.011 | 162.500 |
| Byggesagsadministration..... | | | 43.750 | 29.165 |
| Byggelånsrenter..... | | | 5.535 | 0 |
| Entrepriseforsikring..... | | | 1.783 | 1.783 |
| Byggesag - vedligeh. overført til drift..... | | | -1.954.185 | -1.826.054 |
| Byggeprojekt 1 i alt..... | | | 0 | 0 |
| 12 Likvide beholdninger | | | | |
| Kassebeholdning..... | | | 4.000 | 4.000 |
| AL-Bank, konto 5301 000272829..... | | | 135.658 | 0 |
| Likvide beholdninger i alt..... | | | 139.658 | 4.000 |
| 13 Egenkapital | | | | |
| Saldo primo..... | | | 10.486.076 | 12.157.737 |
| Afdrag prioritetsgæld..... | | | 101.399 | 94.532 |
| Kurstab indfrielse lån..... | | | -81.297 | 0 |
| Overført resultat..... | | | -63.376 | -1.766.193 |
| Egenkapital i alt..... | | | 10.442.802 | 10.486.076 |
| 14 Prioritetsgæld | | | | |
| | Bidrag | Rente | Afdrag | |
| NYK, opr. 3.759 mill, 2,0%..... | 10.239 | 56.407 | 72.274 | 0 |
| NYK, opr. 4.204 mill, 1,2068%..... | 4.204 | 12.683 | 29.125 | 4.174.875 |
| Prioritetsgæld i alt..... | 14.443 | 69.090 | 101.399 | 4.174.875 |
| | | | | 3.437.030 |

Oplysninger om realkreditlån

NYK, opr. 4.204 mill, 1,2068% er et kontantlån med en restløbetid på 29 år og 9 måneder. Administrationsbidraget udgør pt. 0,55%. Obligationsrestgælden andrager kr. 4.298.572.

Kursværdien af prioritetsgælden udgør pr. 31. december 2019 kr. 4.234.309.

Næste års afdrag udgør kr. 117.382

| Noter | Regnskab 2019 | Regnskab 2018 |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| 15 Varmeregnskab | | |
| Opkrævet aconto, indeværende år..... | -92.700 | -88.110 |
| Varmeudgifter..... | 84.347 | 77.921 |
| Varmeregnskab i alt..... | -8.353 | -10.189 |
| 16 Vandregnskab | | |
| Opkrævet aconto, indeværende år..... | -33.073 | -31.603 |
| Vandudgift..... | 24.173 | 21.775 |
| Vandregnskab i alt..... | -8.900 | -9.828 |

17 Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelse

Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebrev på kr. 676.000 til sikkerhed for gæld til AL-Bank.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 4.174.875 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør kr. 14.557.105.

Noter

18 Andelsværdiberegning

Til beregning af den størst mulige salgspris skal man, jf. lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

| | |
|---|------------|
| a) Anskaffessummen..... | 14.557.105 |
| b) Handelsværdi som udlejningsejendom vurderet den 20. april 2020 af Scheel & Co..... | 24.800.000 |
| c) Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2018..... | 13.100.000 |

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra a :

| | |
|--|---------------------|
| Bogført egenkapital pr. 31. december 2019..... | 10.442.802 |
| Foreningens formue pr. 31. december 2019..... | 10.442.802 |
| | <u>10.442.802</u> |
| Andelsværdi pr. andelskrone..... | 10 |
| | <u>1.044.280,20</u> |

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra b :

| | | |
|--|--------------------|---------------------|
| Bogført egenkapital pr. 31. december 2019..... | | 10.442.802 |
| Ejendommens værdi reguleres således: | | |
| Værdi j.f. punkt b ovenfor..... | 24.800.000 | |
| Bogført værdi..... | <u>-14.557.105</u> | 10.242.895 |
| Prioritetsgæld: | | |
| Kursværdi..... | -4.234.309 | |
| Bogført værdi..... | <u>4.174.875</u> | <u>-59.434</u> |
| Foreningens formue pr. 31. december 2019..... | | <u>20.626.263</u> |
| | <u>20.626.263</u> | |
| Andelsværdi pr. andelskrone..... | 10 | <u>2.062.626,34</u> |

Valuarværdien på kr. 24.800.000, er baseret på en afkastprocent på 5,50%, heraf inflation 2,00%

En reduktion på 0,25% vil medføre en forøgelse af valuarværdien på kr. 1.753.563.

En forøgelse af afkastprocenten på 0,25% vil tilsvarende medføre en reduktion af valuarværdien på kr. 1.501.700.

Valuarværdien er kr. 11.700.000 højere end seneste kontante ejendomsvurdering.

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra c :

| | | |
|--|--------------------|-------------------|
| Bogført egenkapital pr. 31. december 2019..... | | 10.442.802 |
| Ejendommens værdi reguleres således: | | |
| Værdi j.f. punkt c ovenfor..... | 13.100.000 | |
| Bogført værdi..... | <u>-14.557.105</u> | -1.457.105 |
| Prioritetsgæld: | | |
| Kursværdi..... | -4.234.309 | |
| Bogført værdi..... | <u>4.174.875</u> | <u>-59.434</u> |
| Foreningens formue pr. 31. december 2019..... | | <u>8.926.263</u> |
| | <u>8.926.263</u> | |
| Andelsværdi pr. andelskrone..... | 10 | <u>892.626,34</u> |

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 2.062.626,34.

Noter

19 Nøgleoplysninger pr. 31/12 2019 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

| | | Antal | BBR Areal m ² |
|----|----------------------|-----------|-----------------------------|
| B1 | Andelsboliger..... | 10 | 880,0 |
| B2 | Erhvervsandele..... | 0 | 0,0 |
| B3 | Boliglejemål..... | 0 | 0,0 |
| B4 | Erhvervslejemål..... | 0 | 0,0 |
| B5 | Fælleslokale..... | 0 | 0,0 |
| B6 | I alt | 10 | 880,0 |

| Sæt kryds | | Boligernes areal (BBR) | Boligernes areal (anden kilde) | Det oprindelige indskud | Andet |
|-----------|--|------------------------|--------------------------------|-------------------------|-------|
| C1 | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien? | x | | | |
| C2 | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften? | x | | | |
| C3 | Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: | | | | |

| | | |
|----|-------------------------------|------|
| D1 | Foreningens stiftelsesår..... | 1996 |
| D2 | Ejendommens opførelsesår..... | 1920 |

| | | Ja | Nej |
|----|---|----|----------|
| E1 | Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen? | | x |
| E2 | Hvis Ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen: | | |

| Sæt kryds | | Anskaffelsesprisen | Valuarvurdering | Offentlig vurdering |
|-----------|--|--------------------|-----------------|---------------------|
| F1 | Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien | | x | |

| | | Kr. | Gns.kr/m ² |
|----|---|------------|-----------------------|
| F2 | Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip..... | 24.800.000 | 28.182 |
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver..... | 0 | 0 |

| | | |
|----|--|------|
| F4 | Reserver i procent af ejendomsværdi..... | 0,0% |
|----|--|------|

| | | Ja | Nej |
|----|--|----|----------|
| G1 | Har foreningens modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning? | | x |
| G2 | Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.? | | x |
| G3 | Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom? | | x |

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

| | | Gn.snitlig kr. / andels-m ² / år | | |
|----|---|--|-----------|------|
| | | Forrige år | Sidste år | I år |
| H1 | Boligafgift..... | | | 678 |
| H2 | Erhvervslejeindtægter..... | | | 0 |
| H3 | Boliglejeindtægter..... | | | 0 |
| J | Årets overskud (før afdrag) gnsn. kr./andels-m ² | 247 | -1.900 | 43 |

| | | Gn.snitlig kr. / andels-m ² | | |
|----|---------------------------------|---|-----------|---------------|
| | | Forrige år | Sidste år | I år |
| K1 | Andelsværdi..... | | | 23.439 |
| K2 | Gæld - omsætningsaktiver..... | | | 4.675 |
| K3 | Teknisk andelsværdi..... | | | 28.114 |

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

| | | Forrige år | Sidste år | I år |
|----|--|------------|-----------|------|
| M1 | Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. / m ²) | 19 | 85 | 42 |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. / m ²) | 0 | 2.075 | 146 |
| M3 | Vedligeholdelse i alt (gns. kr. / m ²) | 19 | 2.160 | 187 |

4. FINANSIELLE FORHOLD

| P | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | | | 71% |
|---|--|------------|-----------|------|
| | | Forrige år | Sidste år | I år |
| R | Årets afdrag / andels-m ² | 105 | 107 | 115 |

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.”

Bertel Torp Bertelsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Jægerhuset II

Serienummer: PID:9208-2002-2-300799730002

IP: 89.23.xxx.xxx

2020-06-19 22:24:28Z

NEM ID 

Kate Marianne Lassen

Formand

På vegne af: A/B Jægerhuset II

Serienummer: PID:9208-2002-2-276732118690

IP: 89.23.xxx.xxx

2020-06-25 04:58:30Z

NEM ID 

Paul Michael Barmann Bolvinkel

Underskrivende revisor

Serienummer: PID:9208-2002-2-758511269079

IP: 193.3.xxx.xxx

2020-06-25 07:05:11Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: QL4CC-HMCYG-QFJNT-3YKPE-K44UM-4ANW2

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>