

Grant Thornton
Statsautoriseret
Revisionspartnerselskab
Stockholmsgade 45
2100 København Ø
CVR-nr. 34209936
T (+45) 33 110 220
www.grantthornton.dk

A/B Jægerhuset II
Sønder Boulevard 127, 1720 København V

Årsrapport

1. januar - 31. december 2020

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 for A/B Jægerhuset II.

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 V, den 6. april 2021

Bestyrelse

Kate Lassen
Formand

Thomas Keller

Bertel Torp Bertelsen

Som administrator i A/B Jægerhuset II skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020.

København V, den 6. april 2021

Administrator

Sjeldani Boligadministration A/S

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningen ordinære generalforsamling den

Dirigent

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 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

A/B Jægerhuset II har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 medtaget det af ledelsen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2020. Resultatbudgettet 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 regnskabsbrugere 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 noteplysningerne, 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 6. april 2021

Grant Thornton
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Steen K. Bager
statsautoriseret revisor
mne28679

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

A/B Jægerhuset II
Sønder Boulevard 127
1720 København V

CVR-nr.: 30 29 65 32
Hjemsted: København Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelshavere: 10

Bestyrelse

Kate Lassen, Formand
Thomas Keller
Bertel Torp Bertelsen

Administrator

Sjeldani Boligadministration A/S

Revisor

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Stockholmegade 45
2100 København Ø

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Jægerhuset II 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 antenne 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 omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år, hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

Anvendt regnskabspraksis

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 til kostpris.

Kostprisen er det beløb, der oprindeligt er betalt med tillæg af evt. betaling for tilbygninger og forbedringer af ejendommen.

Vurderes det, at ejendommens værdi på balancedagen er lavere end kostprisen, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Nedskrivningen indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

Egenkapital

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominel værdi.

Nøgleoplysninger

De i note 15 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.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2020	Budget 2020 (ej revideret)	2019
Boligafgift	591.200	591.000	591.194
Øvrige indtægter	11.520	11.500	11.520
Indtægter i alt	602.720	602.500	602.714
1 Ejendomsskat og forsikringer	-81.964	-81.800	-79.326
2 Forbrugsafgifter	-25.294	-32.600	-35.420
3 Renholdelse	-40.114	-44.700	-36.063
4 Vedligeholdelse, løbende	-167.829	-151.800	-176.067
5 Administrationsomkostninger	-74.610	-67.400	-65.746
6 Øvrige foreningsomkostninger	-35.400	-28.800	-25.342
7 Øvrige omkostninger	-11.520	-11.500	-11.520
Omkostninger i alt	-436.731	-418.600	-429.484
Resultat før finansielle poster	165.989	183.900	173.230
8 Finansielle omkostninger	-66.376	-66.500	-135.206
Årets resultat	99.613	117.400	38.024
Årets resultat fordeles således:			
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	300.000	0	0
Overført til "Andre reserver"	300.000	0	0
Betalte prioritetsafdrag	117.383	117.400	101.400
Overført restandel af årets resultat	-317.770	0	-63.376
I alt	99.613	117.400	38.024

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver			
9	Ejendom	<u>14.557.105</u>	<u>14.557.105</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>14.557.105</u>	<u>14.557.105</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>14.557.105</u>	<u>14.557.105</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender, andelshavere	5.827	0
	Antenneregnskab	<u>360</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>6.187</u>	<u>0</u>
10	Likvide beholdninger	<u>257.830</u>	<u>139.658</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>264.017</u>	<u>139.658</u>
	Aktiver i alt	<u>14.821.122</u>	<u>14.696.763</u>

Balance 31. december

Passiver			
Note		2020	2019
Egenkapital			
11	Overført resultat	10.242.415	10.442.802
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	10.242.415	10.442.802
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	300.000	0
	Egenkapital i alt	10.542.415	10.442.802
Gældsforpligtelser			
12	Gæld til realkreditinstitutter	3.938.687	4.057.492
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.938.687	4.057.492
	Kortfristet del af langfristet gæld	118.805	117.383
	Varmeregnskab inkl. berboerdelen	25.967	8.353
	Vandregnskab inkl. beboerdelen	5.872	8.905
13	Anden gæld	189.376	61.828
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	340.020	196.469
	Gældsforpligtelser i alt	4.278.707	4.253.961
	Passiver i alt	14.821.122	14.696.763
14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
15 Nøgleoplysninger			
16 Beregning af andelsværdi			

Noter

	2020	Budget 2020 (ej revideret)	2019
1. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	67.306	67.300	65.535
Forsikringer	14.658	14.500	13.791
	81.964	81.800	79.326
2. Forbrugsafgifter			
Renovation	19.188	19.200	17.738
Elforbrug fællesarealer	5.736	13.000	17.337
Rottebekæmpelse	370	400	345
	25.294	32.600	35.420
3. Renholdelse			
Viceværtsservice	36.813	36.300	32.596
Vinduespolering	2.320	2.400	2.320
Container	0	2.000	2.150
Renholdelse af fortorv	981	1.000	-2.316
Snerydning	0	3.000	1.313
	40.114	44.700	36.063
4. Vedligeholdelse, løbende			
Drift af vaskeri	2.546	3.000	3.720
Drift af fællesarealer	0	2.500	2.496
Materialeudgifter	0	2.000	2.185
El-anlæg	581	0	88
Hegnsmur	143.784	0	0
Facaderenovering	0	0	139.691
VVS-anlæg	18.736	0	25.056
Service - Renovationslift	1.969	2.700	2.625
Service - Dørlukker	213	200	206
Budgetteret vedligeholdelse	0	141.400	0
	167.829	151.800	176.067

Noter

	<u>2020</u>	<u>Budget 2020</u> (ej revideret)	<u>2019</u>
5. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	50.389	49.200	47.740
Udarbejdelse og revision af årsrapport	10.900	0	0
Varmeregnskabshonorar	9.119	9.200	9.018
Gebyrer m.v.	1.089	1.000	997
Porto	313	1.000	813
Bestyrelsesmøder og andre møder	2.800	7.000	7.178
	<u>74.610</u>	<u>67.400</u>	<u>65.746</u>
6. Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar	15.400	3.800	-3.800
Andre honorarer	0	3.000	8.500
Valuarvurdering	20.000	20.000	18.750
Beboeraktiviteter	0	2.000	1.892
	<u>35.400</u>	<u>28.800</u>	<u>25.342</u>
7. Øvrige omkostninger			
Fiberby	11.520	11.500	11.520
	<u>11.520</u>	<u>11.500</u>	<u>11.520</u>
8. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	66.376	66.500	83.534
Renter, pengeinstitutter	0	0	11.730
Låneomkostninger	0	0	39.942
	<u>66.376</u>	<u>66.500</u>	<u>135.206</u>

Noter

9. Materielle anlægsaktiver

	<u>Ejendom</u>
Kostpris 1. januar	14.557.105
Kostpris 31. december 2020	14.557.105
Opskrivninger 31. december 2020	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020	14.557.105
Ejendomsvurdering 1. oktober 2020	13.100.000

10. Likvide beholdninger

Kassebeholdning	1.200	4.000
Arbejdernes Landsbank, foreningskonto	256.630	135.658
	<u>257.830</u>	<u>139.658</u>

11. Overført resultat

Overført resultat 1. januar	10.442.802	10.404.778
Årets overførte overskud eller underskud	-317.770	-63.376
Afdrag på prioritetsgæld	117.383	101.400
	<u>10.242.415</u>	<u>10.442.802</u>

12. Gæld til realkreditinstitutter

	<u>Kursværdi</u>		
Nykredit, kontantlån H: 4.204.000 kr.	4.233.584	4.057.492	4.174.875
	4.233.584	4.057.492	4.174.875
Heraf kortfristede gældsforpligtelser	0	-118.805	-117.383
	<u>4.233.584</u>	<u>3.938.687</u>	<u>4.057.492</u>

Noter

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
13. Anden gæld		
Revisor	10.900	0
Valuarvurdering	20.000	0
Vicevært december	4.938	0
Serviceaftale, VVS-anlæg	1.895	0
Administrationshonorar december	5.313	0
Service vaskeri	2.546	0
Hegnsmur	143.784	0
Skydlige poster 2019	<u>0</u>	<u>61.828</u>
	<u>189.376</u>	<u>61.828</u>

14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.057 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2020 udgør 14.557 t.kr.

Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebreve på i alt 676 t.kr. til sikkerhed for kreditfaciliteter. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

15. 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. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Noter

15. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Bolitgtype	31/12 2018	31/12 2019	31/12 2020	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	10	10	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	10	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.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	Ejendomsværdi (F2) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	26.100.000	29.659

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2020 kr.	Andre reserver (F3) m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	300.000	341

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

Noter

15. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
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:

Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	49.266	* 12 /	672
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	0
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	0

Forklaring på udregning:

Årets resultat
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m ² de sidste 3 år	-16.717	3.802	113

Forklaring på udregning af K1:

Andelsværdi pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Forklaring på udregning af K2:

(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen
m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Felt nr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	24.556
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	4.562
K3	Teknisk andelsværdi	29.118

Forklaring på udregning:

Vedligeholdelse pr. år
m² ultimo året i alt (B6)

Felt nr.		År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²	År 2020 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	190.087	17.607	191
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	190.087	17.607	191

Noter

15. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

Feltnr.		<u>%</u>
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	71

Forklaring på udregning:

Årets afdrag

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		<u>År 2018</u> <u>kr. pr. m²</u>	<u>År 2019</u> <u>kr. pr. m²</u>	<u>År 2020</u> <u>kr. pr. m²</u>
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	107	115	133

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.

	<u>kr. pr. m² an-</u> <u>dele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m²</u> <u>i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	14.886	14.886
Valuarvurdering	29.659	29.659
Anskaffelsessum (kostpris)	16.542	16.542
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.562	4.562
Foreslået andelsværdi	24.556	24.556
Reserver uden for andelsværdi	341	341

Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)	<u>kr. pr. m²</u>
	672

Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):

	<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger	27
Øvrige omkostninger	43
Finansielle poster, netto	11
Afdrag	<u>19</u>
	<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter	<u>98</u>

Noter

16. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	10.242.415
Ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering	26.100.000
Ejendommens kostpris	-14.557.105
	<u>21.785.310</u>
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	4.057.492
Prioritetsgæld, kursværdi	-4.233.584
	<u>21.609.218</u>
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2020.	
Fordelingstal er antal andele.	<u>10</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>2.160.921,80</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 20. september 2020)	<u>2.062.626,34</u>

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.”

Thomas Herrstedt Keller

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Jægerhuset II

Serienummer: PID:9208-2002-2-606868907187

IP: 193.106.xxx.xxx

2021-05-18 06:27:00Z

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden

Direktør

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-05-18 07:53:14Z

NEM ID 

Kate Marianne Lassen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Jægerhuset II

Serienummer: PID:9208-2002-2-276732118690

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-05-19 08:22:05Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 8C03Q-GWMA3-46GE7-XKTTT-0LIC2-0EH1E

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>