

# **A/B Jægerhuset II**

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

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	Side
<b>Oplysninger og påtegninger</b>	
Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Administratørerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

## Foreningsoplysninger

---

### Andelsboligforeningen

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

CVR-nr.: 30 29 65 32  
Etableret: 1. januar 2006  
Hjemsted: København Kommune  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelshavere: 10

### Ejendommen

Matrikelnr: 1490

### Bestyrelse

Paul Bolvinkel, Bestyrelsesformand  
Sebastian Maibom, Bestyrelsesmedlem  
Thomas Keller, Bestyrelsesmedlem

### Administrator

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

### Revisor

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø

## Ledespåtegning

---

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2022 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 2022 samt af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 2. februar 2023

### Bestyrelsen

Paul Bolvinkel  
Bestyrelsesformand

Sebastian Maibom  
Bestyrelsesmedlem

Thomas Keller  
Bestyrelsesmedlem

## **Administratørerklæring**

---

Som administrator i A/B Jægerhuset II har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022. 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 2. februar 2023

### **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 2022, 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 2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 årsregnskab 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 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 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 2. februar 2023

### **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.

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 vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra internet 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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	2022	Budget 2022 (ej revideret)	2021
Boligafgift	614.920	614.925	591.274
1 Øvrige indtægter	11.880	12.000	20.895
<b>Indtægter i alt</b>	<b>626.800</b>	<b>626.925</b>	<b>612.169</b>
2 Ejendomsskat og forsikringer	-86.951	-86.806	-101.439
3 Forbrugsafgifter	-40.801	-39.805	-34.991
4 Renholdelse	-62.122	-65.000	-64.355
5 Vedligeholdelse, løbende	-15.718	-60.000	-66.358
6 Administrationsomkostninger	-59.474	-68.400	-62.345
7 Foreningsomkostninger	-37.440	-33.400	-31.660
Øvrige omkostninger	-11.880	-12.000	-11.520
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>-314.386</b>	<b>-365.411</b>	<b>-372.668</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>312.414</b>	<b>261.514</b>	<b>239.501</b>
8 Finansielle omkostninger	-63.340	-66.000	-65.486
<b>Årets resultat</b>	<b>249.074</b>	<b>195.513</b>	<b>174.015</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
Overført til reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	1.000.000	0	0
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	-750.926	171.862	174.015
<b>Disponeret i alt</b>	<b>249.074</b>	<b>171.862</b>	<b>174.015</b>
Årets resultat	249.074	195.513	174.015
Betalte prioritetsafdrag	-118.806	-120.245	-118.806
<b>Likviditetsresultat i alt</b>	<b>130.268</b>	<b>75.268</b>	<b>55.209</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
9	Ejendom	14.557.105	14.557.105
	Materielle anlægsaktiver i alt	14.557.105	14.557.105
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>14.557.105</b>	<b>14.557.105</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender, andelshavere	2.893	29.781
	Vandregnskab	9.256	0
	Internetregnskab	960	840
	Andre tilgodehavender	454	17.508
	Periodeafgrænsningsposter	18.668	0
	Tilgodehavender i alt	32.231	48.129
	Likvide beholdninger	258.912	156.200
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>291.143</b>	<b>204.329</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>14.848.248</b>	<b>14.761.434</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		
Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>		
Overført resultat m.v.	9.665.504	10.416.430
Egenkapital før andre reserver	9.665.504	10.416.430
Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	1.000.000	0
Reserve for vedligeholdelse af ejendom	300.000	300.000
Andre reserver	1.300.000	300.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>10.965.504</b>	<b>10.716.430</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
10 Gæld til realkreditinstitutter	3.696.738	3.818.440
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.696.738	3.818.440
Kortfristet del af langfristet gæld	121.703	120.246
Mellemregning med andelshavere	6.007	0
Varmeregnskab inkl. berboerdelen	9.204	2.464
Vandregnskab inkl. beboerdelen	0	7.978
11 Anden gæld	49.092	95.876
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	186.006	226.564
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.882.744</b>	<b>4.045.004</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>14.848.248</b>	<b>14.761.434</b>
<b>12 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.</b>		
<b>13 Nøgleoplysninger</b>		
<b>14 Beregning af andelsværdi</b>		

**Egenkapitalopgørelse 31. december**

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Andelsindskud</b>		
<b>Overført resultat m.v.</b>		
Overført overskud eller underskud	10.416.430	10.242.415
Restandel af årets resultat	<u>-750.926</u>	<u>174.015</u>
	<u>9.665.504</u>	<u>10.416.430</u>
<b>Reserve for imødegåelse af værdiforringelse af ejendom</b>		
Overført fra overført resultat	<u>1.000.000</u>	<u>0</u>
	<u>1.000.000</u>	<u>0</u>
<b>Reserve for vedligeholdelse af ejendom</b>		
Reserveret i året	<u>300.000</u>	<u>300.000</u>
	<u>300.000</u>	<u>300.000</u>
<b>Andre reserver i alt</b>	<u>1.300.000</u>	<u>300.000</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>10.965.504</u>	<u>10.716.430</u>

## Noter

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	2021
<b>1. Øvrige indtægter</b>			
Internetbidrag	11.880	12.000	11.520
Gebyrer ved overdragelse af andele	0	0	9.375
	<b>11.880</b>	<b>12.000</b>	<b>20.895</b>
<b>2. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	67.306	67.306	67.306
Forsikringer	19.645	19.500	18.868
Energimærkning	0	0	15.265
	<b>86.951</b>	<b>86.806</b>	<b>101.439</b>
<b>3. Forbrugsafgifter</b>			
Renovation	23.512	23.512	20.248
Elforbrug fællesarealer	16.996	16.000	14.228
Rottebekæmpelse	293	293	515
	<b>40.801</b>	<b>39.805</b>	<b>34.991</b>
<b>4. Renholdelse</b>			
Viceværtsservice	45.814	46.000	45.550
Vinduespolering	2.378	2.500	2.376
Container	1.938	0	1.938
Renholdelse af fortorv	992	3.000	991
Snerydning	11.000	13.500	13.500
	<b>62.122</b>	<b>65.000</b>	<b>64.355</b>

## Noter

	2022	Budget 2022 (ej revideret)	2021
<b>5. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Drift af vaskeri	0		41.859
Drift af fællesarealer	0		441
Materialeudgifter	98		2.290
El-anlæg	0		990
VVS-anlæg	2.356		14.971
Varmemåler	1.325		0
Låseservice	0		2.313
Service - Renovationslift	2.625		3.281
Service - Dørlukker	9.314		213
	<b>15.718</b>	<b>60.000</b>	<b>66.358</b>
<b>6. Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	32.831	33.400	32.415
Udarbejdelse og revision af årsrapport	11.000	11.000	10.900
Varmeregnskabshonorar	2.416	5.000	3.654
Gebyrer m.v.	2.201	2.000	1.737
Porto	1.601	0	144
Bestyrelsesmøder og andre møder	0	2.000	0
Øvrige administrationsomkostninger	1.445	15.000	5.985
Nøgleskema	3.725	0	2.450
Digitalpostkasse, cpr-validering	4.255	0	5.060
	<b>59.474</b>	<b>68.400</b>	<b>62.345</b>
<b>7. Foreningsomkostninger</b>			
Bestyrelseshonorar	11.400	11.400	11.400
Valuarvurdering	26.040	20.000	19.313
Beboeraktiviteter	0	2.000	947
	<b>37.440</b>	<b>33.400</b>	<b>31.660</b>

## Noter

---

	<u>2022</u>	<u>Budget 2022</u> (ej revideret)	<u>2021</u>
<b>8. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	62.965		64.482
Renter, pengeinstitutter	<u>375</u>		<u>1.004</u>
	<u><b>63.340</b></u>	<u><b>66.000</b></u>	<u><b>65.486</b></u>

**Noter**

	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>9. Ejendom</b>		<b><u>Ejendom</u></b>
Kostpris 1. januar		<u>14.557.105</u>
<b>Kostpris 31. december 2022</b>		<b><u>14.557.105</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022</b>		<b><u>14.557.105</u></b>
Ejendomsvurdering 24. januar 2023		<u>13.100.000</u>

**Noter**

				<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
<b>10. Gæld til realkreditinstitutter</b>	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi		
Nykredit, kontantlån H: 4.204.000 kr.	62.965	120.246	2.892.189	3.818.441	3.938.686
<b>Prioritetsgæld i alt</b>	<b><u>62.965</u></b>	<b><u>120.246</u></b>	<b><u>2.892.189</u></b>	<b><u>3.818.441</u></b>	<b><u>3.938.686</u></b>
<b>Betalte renter</b>	<b><u>62.965</u></b>				

**Specifikation af prioritetsgæld i balancen**

Kort del af gæld (under 1 år)	121.703	120.246
Lang del af gæld (mere end 1 år)	3.696.738	3.818.440
	<b><u>3.818.441</u></b>	<b><u>3.938.686</u></b>

**11. Anden gæld**

Vinduespudser	594	0
Revisor	11.000	10.900
Valuarvurdering	20.000	20.000
Vicevært december	4.123	4.627
Årsopgørelse el	1.975	3.172
Bestyrelse	11.400	11.400
Nykredit afdrag Q4 2021	0	45.777
	<b><u>49.092</u></b>	<b><u>95.876</u></b>

## Noter

### 12. Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

#### Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.818 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2022 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:

Felt nr.	Boligtype	31/12 2020	31/12 2021	31/12 2022	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	880	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	880	880	10	880

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes			
		areal (BBR)	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

## Noter

### 13. Nøgleoplysninger (fortsat)

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 2022 kr.	Ejendomsværdi (F2) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	27.700.000	31.477	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2022 kr.	Andre reserver (F3) m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr. pr. m <sup>2</sup>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.300.000	1.477	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	5		
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"/>
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
H1	Boligafgift	51.244	* 12 /	880
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	880
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	880
				699
				0
				0

## Noter

### 13. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Årets resultat		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
		År 2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2022 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat (før afdrag), gns. kr. pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	113	198	283

Felt nr.	Forklaring på udregning af K1:	Andelsværdi pr. balancedagen		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.	Forklaring på udregning af K2:	(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
		kr. pr. m <sup>2</sup>		
K1	Andelsværdi	26.971		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	4.081		
K3	Teknisk andelsværdi	31.052		

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Vedligeholdelse pr. år		
		m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)		
		År 2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2022 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	191	75	18
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	191	75	18

Felt nr.	Forklaring på udregning: (Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
		%		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	73		

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Årets afdrag		
		m <sup>2</sup> pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
		År 2020 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	År 2022 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels m <sup>2</sup> de sidste 3 år	133	135	137

#### 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.

## Noter

---

### 13. Nøgleoplysninger (fortsat)

	<u>kr. pr. m<sup>2</sup> an- dele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m<sup>2</sup> i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	14.886	14.886
Valuarvurdering	31.477	31.477
Anskaffelsessum (kostpris)	16.542	16.542
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.081	4.081
Foreslået andelsværdi	26.971	26.971
Reserver uden for andelsværdi	1.477	1.477
		<u>kr. pr. m<sup>2</sup></u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm <sup>2</sup> ultimo (H1)		699
<b>Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):</b>		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		3
Øvrige omkostninger		60
Finansielle poster, netto		13
Afdrag		<u>24</u>
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>98</u>

## Noter

---

### 14. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	9.665.504
Ejendommens handelspris i henhold til valuarvurdering	27.700.000
Ejendommens kostpris	-14.557.105
	<u>22.808.399</u>
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	3.818.441
Prioritetsgæld, kursværdi	-2.892.189
	<u>23.734.651</u>
Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 31. december 2022.	
Fordelingstal er antal andele.	<u>10</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>2.373.465,10</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 28. april 2022)	<u>2.303.086,10</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.”

## Navnet er skjult

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Jægerhuset

Serienummer: fc98b698-fb0c-4c5f-bb34-7cdc9edab14d

IP: 213.198.xxx.xxx

2023-03-22 11:22:14 UTC



## Carsten Østergaard Volden

### Administrator

På vegne af: Sjeldani

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

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-03-23 11:32:22 UTC



## Paul Michael Barmann Bolvinkel

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Jægerhuset

Serienummer: cb3f8068-37de-42b5-b901-f01d84bc078f

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-03-23 17:21:04 UTC



## Thomas Herrstedt Keller

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Jægerhuset

Serienummer: PID:9208-2002-2-606868907187

IP: 193.106.xxx.xxx

2023-03-28 10:13:44 UTC



## Steen K. Bager

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Grant Thornton

Serienummer: CVR:34209936-RID:81358030

IP: 62.243.xxx.xxx

2023-03-28 10:17:28 UTC



## Gitte Illum

### Dirigent

På vegne af: Sjeldani

Serienummer: CVR:35677968-RID:43191987

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-03-28 12:13:34 UTC



Penneo dokumentnøgle: P0LGI-BG5Y2-EZFHU-EI5NI-C5Y6Z-LWDO3

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

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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