

**Årsrapport for perioden  
1. februar 2020 - 31. januar 2021**

**Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9  
c/o SJELDANI Boligadministration A/S  
P. Knudsens Gade 1  
2450 København SV  
CVR-nr. 68 07 42 15**

Således vedtaget på foreningens generalforsamling, den 25 / 05 2021

**Dirigent:**

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Foreningsoplysninger	6
<b>Årsregnskab for 1. februar 2020 - 31. januar 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7 - 11
Resultatopgørelse	12
Balance	13 - 14
Noter	15 - 24
<b>Øvrige noter</b>	
Nøgleoplysninger	25 - 28
Beregning af andelsværdi	29

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport 2020/2021 for Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2020 - 31. januar 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

**København, den 25. maj 2021**

### Administrator

\_\_\_\_\_  
*SJELDANI Boligadministration A/S*

### Bestyrelse

\_\_\_\_\_  
*Oliver Jensen*

\_\_\_\_\_  
*Lars Venbjerg*

\_\_\_\_\_  
*Birgith Johansen*

\_\_\_\_\_  
*Jens Henrik Johansen*

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9 for regnskabsåret 1. februar 2020 - 31. januar 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2021, samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2020 - 31. januar 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også 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, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, 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.

### 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

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, samt 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.

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 25. maj 2021**

### THORVALD REIN

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 79 35 53 13

Jan Nielsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 9567

## Foreningsoplysninger

<b>Forening</b>	Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9 c/o SJELDANI Boligadministration A/S P. Knudsens Gade 1 2450 København SV
	CVR-nr.: 68 07 42 15
	Stiftet: 1. februar 1982
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. februar - 31. januar
<b>Bestyrelse</b>	Oliver Jensen Lars Venbjerg Birgith Johansen Jens Henrik Johansen
<b>Administrator</b>	SJELDANI Boligadministration A/S P. Knudsens Gade 1 2450 København SV
<b>Revision</b>	THORVALD REIN Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Øster Allé 56, 1. Sal 2100 København Ø

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

Foreningen har valgt at opstille egenkapitalen, som foreningen har gjort hidtil, da det giver et mere retvisende billede end egenkapitalsnoten i vejledningen udsendt af Erhvervsstyrelsen.

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

## Anvendt regnskabspraksis

### Resultatopgørelsen

#### Opstillingsform

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

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

#### Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

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

#### Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

#### Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld).

#### Skat af årets resultat

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

#### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

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

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

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom. Dog afskrives der på altanerne over 30 år.

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

	Brugstid	Restværdi
Inventar, driftsmateriel m.v.	5 - 10 år	0 - 20%
Altaner	30 år	0 - 20%

#### Tilgodehavender

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

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

## Anvendt regnskabspraksis

### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

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

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

### Prioritetsgæld

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

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

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

### Hensættelse til udskudt skat

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

## Anvendt regnskabspraksis

### Øvrige noter

#### Nøgleoplysninger

De i note 21 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

#### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 22. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 14.

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

## Resultatopgørelse for 1. februar 2020 - 31. januar 2021

Note	Indtægter	Realiseret 2020/2021	Budget 2020/2021 (Ej revideret)	Realiseret 2019/2020 i 1.000 kr.
	Boligafgift	979.871	974.164	974
	Boligafgift, altaner	133.757	133.757	134
1	Lejeindtægter	70.047	69.989	70
2	Øvrige indtægter	<u>1.190</u>	<u>0</u>	<u>1</u>
	<b>Indtægter i alt</b>	<u>1.184.865</u>	<u>1.177.910</u>	<u>1.179</u>
	<b>Omkostninger</b>			
3	Ejendomsskat og forsikring	148.657	146.000	145
4	Forbrugsafgifter	63.998	67.500	61
5	Renholdelse	134.024	142.000	141
6	Vedligeholdelse, løbende	89.819	63.100	18
7	Administrationsomkostninger	108.422	97.100	91
8	Øvrige foreningsomkostninger	25.311	29.000	26
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	3.742	4.000	4
	Tab på debitorer	0	0	-2
12	Afskrivning altaner	91.484	91.484	91
12	Afskrivning inventar m.v.	<u>0</u>	<u>7.585</u>	<u>7</u>
	<b>Omkostninger i alt</b>	<u>665.457</u>	<u>647.769</u>	<u>581</u>
	<b>DRIFTSRESULTAT</b>	519.408	530.141	597
9	Andre finansielle indtægter	0	0	0
10	Andre finansielle omkostninger	<u>-407.599</u>	<u>-243.000</u>	<u>-246</u>
	<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b>	111.809	287.141	351
11	Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u>111.809</u>	<u>287.141</u>	<u>351</u>
	<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
	Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendom"	0	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	177.447	379.000	377
	Overført restandel af årets resultat	<u>-65.638</u>	<u>-91.859</u>	<u>-26</u>
	<b>DISPONERET I ALT</b>	<u>111.809</u>	<u>287.141</u>	<u>351</u>

## Balance pr. 31. januar 2021

### AKTIVER

Note		2019/2020 i 1.000 kr.
	<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	
12	Materielle anlægsaktiver:	
	Ejendomme	49.300.000
	Inventar, driftsmateriel m.v.	<u>192.973</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>49.492.973</u>
	<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	
	Tilgodehavender:	
	Mellemregning med administrator	13.694
	Vandregnskab	2.707
	Periodeafgrænsningsposter	<u>47.410</u>
		<u>63.811</u>
13	Likvide beholdninger:	
	Likvide midler	<u>415.723</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>479.534</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u><u>49.972.507</u></u>

Penneo dokumentnøgle: 26YLB-MSWT5-QKN4A-EGELW-WK7VU-7BDGC

## Balance pr. 31. januar 2021

### PASSIVER

Note		2019/2020 i 1.000 kr.
<b>14</b>	<b>EGENKAPITAL</b>	
	Andelsindskud	21.000
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	36.089.677
	Overført resultat	1.543.070
		<u>37.653.747</u>
	<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>	
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	20.000
		<u>20</u>
	<b>Andre reserver</b>	<u>20.000</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>37.673.747</u>
	<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	
<b>15</b>	Prioritetsgæld	11.762.457
	Forudbetalt boligafgift og leje	45.505
	Deposita	6.852
	Altanprojekt: indbetalt af andelshavere til altaner	227.498
<b>16</b>	Varmeregnskab	20.274
	Varmeregnskab tidligere år	79.692
	Vandregnskab tidligere år	32.155
<b>17</b>	Vaskeri	46.554
<b>18</b>	Indvendig vedligeholdelse for lejere	23.288
<b>19</b>	Anden gæld	54.485
		<u>12.298.760</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>12.481</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>48.851</u>
<b>20</b>	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	
<b>21</b>	Nøgleoplysninger	
<b>22</b>	Beregning af andelsværdi	

## Noter

	Realiseret 2020/2021	Budget 2020/2021 (Ej revideret)	Realiseret 2019/2020 i 1.000 kr.
<b>1 LEJEINDTÆGTER</b>			
Lejeindtægter	<u>70.047</u>	<u>69.989</u>	<u>70</u>
	<u><u>70.047</u></u>	<u><u>69.989</u></u>	<u><u>70</u></u>
<b>2 ØVRIGE INDTÆGTER</b>			
Individuelle forbedringer	<u>1.190</u>	<u>0</u>	<u>1</u>
	<u><u>1.190</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>1</u></u>
<b>3 EJENDOMSSKAT OG FORSIKRING</b>			
Ejendomsskatter	100.300	99.000	99
Forsikringer	<u>48.357</u>	<u>47.000</u>	<u>46</u>
	<u><u>148.657</u></u>	<u><u>146.000</u></u>	<u><u>145</u></u>
<p>Ansvarsforsikringen for bestyrelsen har en forsikringssum på 3 mio.</p>			
<b>4 FORBRUGSAFGIFTER</b>			
Vandafgift og varmeudgift	738	6.000	3
Renovation	47.871	45.000	43
Elforbrug fællesarealer	<u>15.389</u>	<u>16.500</u>	<u>15</u>
	<u><u>63.998</u></u>	<u><u>67.500</u></u>	<u><u>61</u></u>

## Noter

	Realiseret 2020/2021	Budget 2020/2021 (Ej revideret)	Realiseret 2019/2020 i 1.000 kr.
<b>5 RENHOLDELSE</b>			
Viceværtsservice	74.119	75.000	74
Fællesgård/gårdlaug	<u>59.905</u>	<u>67.000</u>	<u>67</u>
	<u>134.024</u>	<u>142.000</u>	<u>141</u>
<b>6 VEDLIGEHOLDELSE, LØBENDE</b>			
Snedker og tømrer	0	0	0
Elektriker	49.213	0	1
Blikkenslager	8.797	0	11
Kloak	9.259	0	2
Varmemåler og radiator	1.410	0	1
Selvrisiko forsikring	7.808	0	0
Port/dørtelefon	5.063	0	0
Arbejdsdage, udeblivelse	-1.500	0	-5
Graffitirensning	<u>9.769</u>	<u>0</u>	<u>8</u>
	<u>89.819</u>	<u>63.100</u>	<u>18</u>
<b>7 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER</b>			
Administrationshonorar	40.679	40.600	39
Øvrig administrationshonorar	8.090	0	6
Revision	21.250	21.000	21
Rådgivning	10.000	0	1
Varmeregnskabshonorar	18.364	17.000	16
Vandregnskabshonorar	4.243	4.000	4
Gebyrer m.v.	4.382	4.500	3
Kontorartikler	1.269	0	0
Øvrige omkostninger	<u>145</u>	<u>10.000</u>	<u>1</u>
	<u>108.422</u>	<u>97.100</u>	<u>91</u>

## Noter

	Realiseret 2020/2021	Budget 2020/2021 (Ej revideret)	Realiseret 2019/2020 i 1.000 kr.
<b>8 ØVRIGE FORENINGSOMKOSTNINGER</b>			
Generalforsamling og møder	1.321	5.000	3
Valuarvurdering	20.000	20.000	19
ABF kontingent	<u>3.990</u>	<u>4.000</u>	<u>4</u>
	<u><u>25.311</u></u>	<u><u>29.000</u></u>	<u><u>26</u></u>
<b>9 ANDRE FINANSIELLE INDTÆGTER</b>			
Renter fra pengeinstitutter	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>
<b>10 ANDRE FINANSIELLE OMKOSTNINGER</b>			
Renter til pengeinstitutter	157	0	0
Renter til realkreditinstitutter	231.483	243.000	246
Kurstab ved låneomlægning	129.630	0	0
Omprioritetsomkostninger	<u>46.329</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><u>407.599</u></u>	<u><u>243.000</u></u>	<u><u>246</u></u>
<b>11 SKAT AF ÅRETS RESULTAT</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>

## Noter

12	<b>MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER</b>	<b>Ejendomme</b>	<b>Inventar, driftsmateriel m.v.</b>
	Anskaffelsessum pr. 1. februar 2020	31.508.474	268.850
	Tilgang i året	0	0
	Afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>
	 Anskaffelsessum pr. 31. januar 2021	 <u>31.508.474</u>	 <u>268.850</u>
	 Opskrivninger pr. 1. februar 2020	 17.148.946	 0
	Opskrivninger i år	1.191.484	0
	Opskrivninger tidligere år	<u>0</u>	<u>0</u>
	 Opskrivninger pr. 31. januar 2021	 <u>18.340.430</u>	 <u>0</u>
	 Af- og nedskrivninger pr. 1. februar 2020	 457.420	 75.877
	Årets af- og nedskrivninger	91.484	0
	Af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>0</u>
	 Af- og nedskrivninger pr. 31. januar 2021	 <u>548.904</u>	 <u>75.877</u>
	 <b>Bogført værdi pr. 31. januar 2021</b>	 <b><u>49.300.000</u></b>	 <b><u>192.973</u></b>
	 Offentlig ejendomsvurdering 2020	 <u>22.900.000</u>	

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. januar 2021 i henhold til vurdering af 25. februar 2021 af Scheel & Co. ApS af ejendomsmægler og diplomvaluar Mikkel Scheel.

Ejendomsværdi til kontant handelsværdi er vurderet af ejendomsmægler og diplomvaluar Mikkel Scheel den 25. februar 2021. Valuarvurderingen er baseret på et forventet afkast for en erhverver på ca. 5,50% kr. 45.522.688 og tillagt lejligheden, der er fastsat til kr. 3.735.000.

## Noter

		Rente indest. % p.a.	Rente gæld % p.a.		2019/2020 i 1.000 kr.
13	<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER</b>				
	Arbejdernes Landsbank	0,2	0,2	<u>415.723</u>	<u>408</u>
				<u>415.723</u>	<u>408</u>

## Noter

### 14 EGENKAPITAL

#### Andelskapital

Andelslejligheder:

2.000 m<sup>2</sup> á kr. 10,50

21.000

21

**Andelskapitalen er fuldt indbetalt**

21.000

21

#### RESERVE FOR OPSKRIVNING AF FORENINGENS EJENDOM

Saldo pr. 1. februar 2020

34.898.193

34.007

Årets opskrivning

1.191.484

891

Årets nedskrivning

0

0

36.089.677

34.898

#### OVERFØRT RESULTAT MV.

Saldo pr. 1. februar 2020

1.431.261

1.080

Betalte prioritetsafdrag

177.447

377

Overført resultat mv.

-65.638

-26

1.543.070

1.431

#### RESERVERET TIL VEDLIGEHOLDELSE AF EJENDOM

Saldo pr. 1. februar 2020

20.000

20

Anvendt i året

0

0

Årets hensættelse

0

0

20.000

20

Penneo dokumentnøgle: 26YLB-MSWT5-QKN4A-EGELW-WK7VU-7BDGC

## 15 PRIORITETSGÆLD

	Kurs	Restløbe- tid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Amortise- ret kurstab	Indeks- regulering af indekslån	Nominel restgæld (pantebrevs- restgæld)	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf første års afdrag	Kursværdi
LR Realkredit A/S, rentetilpasningslån RTIån F5-22. Effektiv rentesats 0,2581% p.a. Oprindeligt kr. 3.160.000	101,71	27 år	23.258	102.069	0	0	2.814.089	2.814.089	102.333	2.897.539
LR Realkredit A/S, Rentetilpasningslån RTIån F5-20. Effektiv rentesats - 0,2037% p.a. Oprindeligt kr. 2.225.000.	104,68	24 år	8.806	75.378	0	0	1.809.368	1.809.368	76.394	1.849.470
Nykredit, kontantlån. Pålyd. rente 0,5% p.a., konvertibelt. Effektiv rentesats 0,8256% p.a. Oprindeligt kr. 1.585.000.	96,90	27 år	0	0	0	0	1.595.000	1.595.000	53.535	1.613.297
Nykredit, kontantlån. Pålyd. rente 0,5% p.a., konvertibelt. Effektiv rentesats 0,7940% p.a. Oprindeligt kr. 3.387.000.	96,90	30 år	0	0	0	0	3.387.000	3.387.000	101.485	3.425.855
Nykredit, kontantlån. Pålyd. rente 0,5% p.a., konvertibelt. Effektiv rentesats 0,7940% p.a. Oprindeligt kr. 2.157.000.	96,90	30 år	0	0	0	0	2.157.000	2.157.000	64.630	2.181.745
			<b>32.064</b>	<b>177.447</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11.762.457</b>	<b>11.762.457</b>	<b>398.377</b>	<b>11.967.906</b>

## 15 PRIORITETSGÆLD

	Kurs	Restløbe- tid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Amortise- ret kurstab	Indeks- regulering af indekslån	Nominal restgæld (pantebrevs- restgæld)	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf første års afdrag	Kursværdi
<b>Transport</b>			32.064	177.447	0	0	11.762.457	11.762.457	398.377	11.967.906
LR Realkredit A/S, kontantlån. Pålyd. rente 2% p.a., konvertibelt. Effektiv rentesats 2,1791% p.a. Oprindeligt kr. 1.685.000. Indfriet i året			42.876	42.425	0	0	0	0	0	0
LR Realkredit A/S, kontantlån. Pålyd. rente 2,5% p.a., konvertibelt. Effektiv rentesats 2,5302% p.a. Oprindeligt kr. 1.650.000. Indfriet i året			44.374	42.205	0	0	0	0	0	0
LR Realkredit A/S, kontantlån. Pålyd. rente 2% p.a., konvertibelt. Effektiv rentesats 2,1891% p.a. Oprindeligt kr. 2.700.000. Tinglyst hovedstol kr. 2.451.554,55. Altanlån. Indfriet i året			58.511	64.922	0	0	0	0	0	0
LR Realkredit A/S, kontantlån. Pålyd. rente 2% p.a., konvertibelt. Effektiv rentesats 2,2155% p.a. Oprindeligt kr. 2.225.000. Indfriet i året			53.658	58.736	0	0	0	0	0	0
			<b>231.483</b>	<b>385.735</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>11.762.457</b>	<b>11.762.457</b>	<b>398.377</b>	<b>11.967.906</b>

Af den samlede gældsforpligtelse er kr.11.364.075 langfristede gældsforpligtelser.

## Noter

		<b>2019/2020</b> i 1.000 kr.	
<b>16</b>	<b>VARMEREGNSKAB</b>		
	Indbetalt aconto	53.814	49
	Fjernvarmeomkostning	<u>-33.540</u>	<u>-36</u>
		<u>20.274</u>	<u>13</u>
<b>17</b>	<b>VASKERI</b>		
	Vaskeriindtægter	67.767	49
	Vaskeriomkostninger	<u>-21.213</u>	<u>-14</u>
		<u>46.554</u>	<u>35</u>
<b>18</b>	<b>INDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE FOR LEJERE</b>		
	Saldo pr. 1. februar 2020	19.546	17
	Hensat i året	<u>3.742</u>	<u>3</u>
	<b>Saldo pr. 31. januar 2021</b>	<u>23.288</u>	<u>20</u>
<b>19</b>	<b>ANDEN GÆLD</b>		
	Ejendomsskat	12.416	12
	Vand og varmeregnskab	21.319	23
	Vurdering handel	0	0
	Revision og regnskabsmæssig assistance	<u>20.750</u>	<u>20</u>
		<u>54.485</u>	<u>55</u>

Penneo dokumentnøgle: 26YLB-MSWT5-QKN4A-EGELW-WK7VU-7BDGC

## Noter

### 20 EVENTUALFORPLIGTELSER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt 600 t.kr. til sikkerhed for bankmellemværende.

Der er tinglyst transport sum 2.397 tkr., en deklaration om tilbagebetaling af støtte fra Københavns Kommune i forbindelse med Byfornyelses. Tilbagebetalingen skal kun ske ved statusskifte på ejendommen indenfor 20 år efter givet støtte.

#### Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Der er udover ejerpantebrevet stillet pant for en gæld nominel 11.581.585 kr. i ejendommen.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 21 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

#### Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

#### Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Foreningen udlejer fortsat 2 lejlighed til ikke-medlemmer.

### 21 NØGLEOPLYSNINGER

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9 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. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger af de kommende sider.

## Nøgleoplysninger

		Pr. 31.1.2019	Pr. 31.1.2020	Pr. 31.1.2021	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	1.617	1.577	19	1.577
B2	Erhvervsandele	240	206	2	206
B3	Boliglejemål	83	83	1	83
B4	Erhvervslejemål	60	60	1	60
B5	Øvrige lejemål (kældre m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	2.000	1.926	23	1.926

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	<b>Opgørelser anvender interne fordelingstal</b>			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1982
D2	Ejendommens opførelsesår	1899

Sæt kryds		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

## Nøgleoplysninger

Sæt kryds		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 31. januar 2021 Kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	49.300.000	25.597

Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 1. februar - 31. januar Kr.	Andre reserver (F3) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	20.000	10

Forklaring på udregning		Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0,04

Sæt kryds		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	X	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

## Nøgleoplysninger

Forklaring på udregning		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)			Kr. pr. m <sup>2</sup>
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig	72.652	x 12	1.783	489
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. erhvervsandel	6.965	x 12	1.783	47
H2	Erhvervslejeindtægter	2.611	x 12	1.783	18
H3	Boliglejeindtægter	4.999	x 12	1.783	34

Bestyrelsens beregning fordelt på faktisk m <sup>2</sup> Forklaring på udregning		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede faktiske areal på balancedagen			Kr. pr. m <sup>2</sup>
	Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig	72.652	x 12	1.577	553
	Boligafgift i gennemsnit pr. erhvervsandel	6.965	x 12	206	406
	Erhvervslejeindtægter	2.611	x 12	60	522
	Boliglejeindtægter	4.999	x 12	83	723

Forklaring på udregning		Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2018/2019 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2019/2020 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2020/2021 Kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	173	197	63

		Kr. pr. m <sup>2</sup>	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	19.658	Andelsværdi på balancedagen (note 23) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	6.629	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	26.287	K1 plus K2

Sæt kryds		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	x	

## Nøgleoplysninger

Forklaring på udregning		Vedligeholdelse (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2018/2019 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2019/2020 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2020/2021 Kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	27	9	47
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	27	9	47

Forklaring på udregning		(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	75,05%

Forklaring på udregning		Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2018/2019 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2019/2020 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2020/2021 Kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	200	212	216

## Beregning af andelsværdi

### 22 BEREGNING AF ANDELSVÆRDI

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (valuarvurdering).

Foreningens egenkapital før andre reserver			37.653.747
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-49.300.000		
Ejendommen, valuarvurdering pr. 31. januar 2021	<u>49.300.000</u>		0
Byfornyelse Københavns Kommune tinglyst deklaration, Gældende 20 år fra 2017			-2.397.333
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	11.762.457		
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-11.967.906</u>		<u>-205.449</u>
			<u>35.050.965</u>
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering* pr. 31. januar 2021.			
		<u>35.050.965</u>	=
Værdi pr. indskudt andelskrone	21		<u>1.669.094</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning			<u>1.500.000</u>

\* Ejendomsværdi til kontant handelsværdi pr. 31. januar 2021 er vurderet af Scheel & Co. ApS af ejendomsmægler og diplomvaluar Mikkel Scheel den 25. februar 2021. Valuarvurderingen er baseret på et forventet afkast for en erhverver på ca. 5,50% kr. 45.522.688 og tillagt lejligheden der er fastsat til kr. 3.735.000.

# 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.”

## Lars Borch Egevang Venbjerg

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Kronborggade 7-9

Serienummer: PID:9208-2002-2-080053445187

IP: 77.233.xxx.xxx

2021-06-01 12:20:05Z

NEM ID 

## Carsten Østergaard Volden

### Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2021-06-01 14:24:14Z

NEM ID 

## Oliver Dennis Sander Jensen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Kronborggade 7-9

Serienummer: PID:9208-2002-2-482393011565

IP: 87.72.xxx.xxx

2021-06-01 14:46:44Z

NEM ID 

## Nadja Tange-Olsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Kronborggade 7-9

Serienummer: PID:9208-2002-2-341022698229

IP: 87.72.xxx.xxx

2021-06-01 18:36:02Z

NEM ID 

## Mikkel Langford

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Kronborggade 7-9

Serienummer: PID:9208-2002-2-158721311965

IP: 213.32.xxx.xxx

2021-06-03 12:02:25Z

NEM ID 

## Jens Henrik Leth Johansen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Kronborggade 7-9

Serienummer: PID:9208-2002-2-405341020651

IP: 87.72.xxx.xxx

2021-06-06 07:05:11Z

NEM ID 

## Jan Nielsen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Trorvald Rein

Serienummer: CVR:79355313-RID:64386690

IP: 62.116.xxx.xxx

2021-06-07 05:46:09Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 26YLB-MSWT5-QKN4A-EGELW-WK7VU-7BDGC

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

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

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

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

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