

**Årsrapport for perioden
1. februar 2021 - 31. januar 2022**

**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 18 / 5 2022

Dirigent:

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Administratorerklæring	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	8
Årsregnskab for 1. februar 2021 - 31. januar 2022	
Anvendt regnskabspraksis	9 - 13
Resultatopgørelse	14 - 15
Balance	16 - 17
Egenkapitalopgørelse	18
Noter	19 - 26
Øvrige noter	
Nøgleoplysninger	27 - 30
Beregning af andelsværdi	31

Ledelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport 2021/2022 for Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. januar 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2021 - 31. januar 2022.

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 16. maj 2022

Bestyrelse

Oliver Jensen

Lars Venbjerg

Nadja Tange-Olsen

Mikkel Langford

Administratørerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi foresået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2021/2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København, den 16. maj 2022

Administrator

SJELDANI Boligadministration A/S

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 2021 - 31. januar 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. januar 2022, samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2021 - 31. januar 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 andelsboligforeningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres 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

Andelsboligforeningen 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 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, andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

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 16. maj 2022

THORVALD REIN

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 79 35 53 13

Jan Nielsen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. 9567

Foreningsoplysninger

Forening	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
Bestyrelse	Oliver Jensen Lars Venbjerg Nadja Tange-Olsen Mikkel Langford
Administrator	SJELDANI Boligadministration A/S P. Knudsens Gade 1 2450 København SV
Revision	THORVALD REIN Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Øster Allé 56, 1. Sal 2100 København Ø

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Kronborggade 7-9 for 2021 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven 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, 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 renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt negative renter af bankindestående..

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) værdiansættes til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningsreserve.

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.

Likvide beholdninger

Likvider beholdninger består af indestående i bank.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Andelsindskud fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

Reserve for opskrivning af ejendommen omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen (og som ikke senere er tilbageført).

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). I posten fragår andre beløb, der er overført til andre reserver. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

Andre reserver" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserver til vedligeholdelse af foreningens ejendom.

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 det modtagne provenu og prioritetsgældens nominelle værdi ved låneoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

For kontantlån svarer amortiseret kostpris til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen amortisering 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

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 21, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 22. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven 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.

Ved opgørelse af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår i årsregnskabs balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabs balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgæld.

"Andre reserver" i årsregnskabs balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægternes § 32 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Resultatopgørelse for 1. februar 2021 - 31. januar 2022

Note	Indtægter	Realiseret 2021/2022	Budget 2021/2022 (Ej revideret)	Realiseret 2020/2021 i 1.000 kr.
	Boligafgift	974.200	974.164	980
	Boligafgift, altaner	118.007	133.757	134
1	Lejeindtægter	70.068	69.989	70
2	Øvrige indtægter	<u>1.190</u>	<u>0</u>	<u>1</u>
	Indtægter i alt	<u>1.163.465</u>	<u>1.177.910</u>	<u>1.185</u>
	Omkostninger			
3	Ejendomsskat og forsikring	148.038	149.300	149
4	Forbrugsafgifter	97.409	73.075	64
5	Renholdelse	134.183	135.000	134
6	Vedligeholdelse, løbende	42.418	63.100	90
7	Administrationsomkostninger	131.616	101.900	108
8	Øvrige foreningsomkostninger	34.303	29.000	25
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	3.818	4.000	4
12	Afskrivning altaner	<u>91.484</u>	<u>91.484</u>	<u>91</u>
	Omkostninger i alt	<u>683.269</u>	<u>646.859</u>	<u>665</u>
	DRIFTSRESULTAT	480.196	531.051	520
9	Andre finansielle indtægter	0	0	0
10	Andre finansielle omkostninger	<u>-109.730</u>	<u>-128.691</u>	<u>-408</u>
	ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	370.466	402.360	112
11	Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	ÅRETS RESULTAT	<u>370.466</u>	<u>402.360</u>	<u>112</u>
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
	Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom	60.000	60.000	0
	Overført restandel af årets resultat til egenkapitalen	<u>310.466</u>	<u>342.360</u>	<u>112</u>
	DISPONERET I ALT	<u>370.466</u>	<u>402.360</u>	<u>112</u>

Resultatopgørelse for 1. februar 2021 - 31. januar 2022

	Realiseret 2021/2022	Budget 2021/2022 (Ej revideret)	Realiseret 2020/2021 i 1.000 kr.
LIKVIDITETSRESULTAT			
Årets resultat	370.466	402.360	112
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	0	0	176
Betalte prioritetsafdrag	-398.379	-398.379	-177
Afskrivninger driftsmidler, inventar m.v.	<u>91.484</u>	<u>91.484</u>	<u>91</u>
DISPONERET I ALT	<u><u>63.571</u></u>	<u><u>95.465</u></u>	<u><u>202</u></u>

Balance pr. 31. januar 2022

AKTIVER

Note		2020/2021 i 1.000 kr.
	ANLÆGSAKTIVER	
12	Materielle anlægsaktiver:	
	Ejendommens værdi	53.200.000
	Inventar, driftsmateriel m.v.	<u>192.973</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>53.392.973</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER	
	Tilgodehavender:	
	Mellemregning med administrator	21.084
	Andre tilgodehavender	1.325
	Periodeafgrænsningsposter	<u>62.244</u>
		<u>84.653</u>
13	Likvide beholdninger	<u>437.641</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>522.294</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>53.915.267</u></u>

Balance pr. 31. januar 2022

PASSIVER

Note

		2020/2021 i 1.000 kr.
	EGENKAPITAL	
	Andelsindskud	21
	Reserve for opskrivning af ejendommen	36.090
	Overført resultat	1.543
		<u>41.955.697</u>
	ANDRE RESERVER	
	Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	20
		<u>80.000</u>
		<u>80.000</u>
	EGENKAPITAL I ALT	<u>37.674</u>
		<u>42.035.697</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSER	
	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	
14	Prioritetsgæld	11.364
		<u>10.966.194</u>
	LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>11.364</u>
		<u>10.966.194</u>
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	
14	Prioritetsgæld	398
	Forudbetalt boligafgift og leje	46
	Deposita	7
	Altanprojekt: indbetalt af andelshavere til altaner	228
15	Varmeregnskab	100
16	Vandregnskab	29
17	Vaskeri	47
18	Indvendig vedligeholdelse for lejere	23
19	Øvrig gæld	54
		<u>913.376</u>
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>932</u>
		<u>11.879.570</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	<u>12.296</u>
		<u>53.915.267</u>
	PASSIVER I ALT	<u>49.970</u>
20	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	
21	Nøgleoplysninger	
22	Beregning af andelsværdi	

Penneo dokumentnøgle: IQGLA-WY13-1MDMC-JEQ1-PEDBC-XINEI

Egenkapitalopgørelse pr. 31. januar 2022

		2020/2021 i 1.000 kr.
EGENKAPITAL		
ANDELSINDSKUD		
Andelsindskud primo	21.000	21
	<u>21.000</u>	<u>21</u>
RESERVE FOR OPSKRIVNING AF FORENINGENS EJENDOM		
Saldo pr. 1. februar 2021	36.089.677	34.898
Årets opskrivning	3.991.484	1.192
Årets nedskrivning	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>40.081.161</u>	<u>36.090</u>
OVERFØRT RESULTAT MV.		
Saldo pr. 1. februar 2021	1.543.070	1.431
Ændring af kursværdi, prioritetsgæld	0	0
Overført resultat mv.	<u>310.466</u>	<u>112</u>
	<u>1.853.536</u>	<u>1.543</u>
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER	<u>41.955.697</u>	<u>37.654</u>
RESERVERET TIL VEDLIGEHOLDELSE AF EJENDOM		
Saldo pr. 1. februar 2021	20.000	20
Anvendt i året	0	0
Årets hensættelse	<u>60.000</u>	<u>0</u>
	<u>80.000</u>	<u>20</u>
ANDRE RESERVER (IKKE BUNDEN) I ALT	<u>80.000</u>	<u>20</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>42.035.697</u>	<u>37.674</u>

Noter

	Realiseret 2021/2022	Budget 2021/2022 (Ej revideret)	Realiseret 2020/2021 i 1.000 kr.
1 LEJEINDTÆGTER			
Lejeindtægter	70.068	69.989	70
	<u>70.068</u>	<u>69.989</u>	<u>70</u>
2 ØVRIGE INDTÆGTER			
Individuelle forbedringer	1.190	0	1
	<u>1.190</u>	<u>0</u>	<u>1</u>
3 EJENDOMSSKAT OG FORSIKRING			
Ejendomsskatter	100.300	100.300	100
Forsikringer	47.738	49.000	49
	<u>148.038</u>	<u>149.300</u>	<u>149</u>
<p>Ansvarsforsikringen for bestyrelsen har en forsikringssum på 3 mio.</p>			
4 FORBRUGSAFGIFTER			
Vandafgift og varmeudgift	1.482	6.000	1
Renovation	51.264	50.575	48
Antenne	28.236	0	0
Elforbrug fællesarealer	16.427	16.500	15
	<u>97.409</u>	<u>73.075</u>	<u>64</u>

Noter

	Realiseret 2021/2022	Budget 2021/2022 (Ej revideret)	Realiseret 2020/2021 i 1.000 kr.
5 RENHOLDELSE			
Viceværtsservice	74.278	75.000	74
Fællesgård/gårdlaug	<u>59.905</u>	<u>60.000</u>	<u>60</u>
	<u><u>134.183</u></u>	<u><u>135.000</u></u>	<u><u>134</u></u>
6 VEDLIGEHOLDELSE, LØBENDE			
Elektriker	0	0	49
Blikkenslager	5.824	0	9
Murer	1.594	0	0
Låsesmed	4.580	0	0
Kloak	16.645	0	9
Varmemåler og radiator	1.326	0	1
Småanskaffelser	404	0	0
Selvrisiko forsikring	0	0	8
Port/dørtelefon	5.388	0	5
Arbejdsdage, udeblivelse	-1.500	0	-1
Graffitirensning	<u>8.157</u>	<u>0</u>	<u>10</u>
	<u><u>42.418</u></u>	<u><u>63.100</u></u>	<u><u>90</u></u>
7 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER			
Administrationshonorar	41.900	41.900	41
Øvrig administrationshonorar	19.995	0	8
Revision	22.000	21.500	21
Rådgivning	0	0	10
Advokat	23.750	0	0
Varmeregnskabshonorar	15.891	18.500	19
Vandregnskabshonorar	3.861	4.500	4
Gebyrer m.v.	3.091	5.500	4
Kontorartikler	1.128	0	1
Øvrige omkostninger	<u>0</u>	<u>10.000</u>	<u>0</u>
	<u><u>131.616</u></u>	<u><u>101.900</u></u>	<u><u>108</u></u>

Noter

	Realiseret 2021/2022	Budget 2021/2022 (Ej revideret)	Realiseret 2020/2021 i 1.000 kr.
8 ØVRIGE FORENINGSSOMKOSTNINGER			
Generalforsamling og møder	7.386	5.000	1
Valuarvurdering	21.473	20.000	20
Arrangementer og fællesarbejdsdage	1.340	0	0
ABF kontingent	4.104	4.000	4
	<u>34.303</u>	<u>29.000</u>	<u>25</u>
9 ANDRE FINANSIELLE INDTÆGTER			
Renter fra pengeinstitutter	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
10 ANDRE FINANSIELLE OMKOSTNINGER			
Renter til pengeinstitutter	2.291	250	0
Renter til realkreditinstitutter	107.439	128.441	232
Kurstab ved låneomlægning	0	0	130
Omprioritetsomkostninger	0	0	46
	<u>109.730</u>	<u>128.691</u>	<u>408</u>
11 SKAT AF ÅRETS RESULTAT			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Noter

12	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	Ejendomme	Inventar, driftsmateriel m.v.
	Anskaffelsessum pr. 1. februar 2021	31.508.474	268.850
	Tilgang i året	0	0
	Afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>
	 Anskaffelsessum pr. 31. januar 2022	 <u>31.508.474</u>	 <u>268.850</u>
	Opskrivninger pr. 1. februar 2021	18.340.430	0
	Opskrivninger i år	3.991.484	0
	Opskrivninger tidligere år	<u>0</u>	<u>0</u>
	 Opskrivninger pr. 31. januar 2022	 <u>22.331.914</u>	 <u>0</u>
	Af- og nedskrivninger pr. 1. februar 2021	548.904	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 2022	 <u>640.388</u>	 <u>75.877</u>
	 Bogført værdi pr. 31. januar 2022	 <u><u>53.200.000</u></u>	 <u><u>192.973</u></u>
	 Offentlig ejendomsvurdering 2021	 <u><u>22.900.000</u></u>	

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. januar 2022 i henhold til vurdering af 26. april 2022 af Scheel & Co. ApS af ejendomsmægler og diplomvaluar Mikkel Scheel.

Ejendomsværdi til kontant handelsværdi er vurderet af ejendomsmægler og diplomvaluar Mikkel Scheel den 2. april 2022. Valuarvurderingen er baseret på et forventet afkast for en erhverver på ca. 5,40% kr. 48.995.326 og tillagt lejligheden, der er fastsat til kr. 4.233.000.

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving, som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 30.868.086.

Noter

13 LIKVIDE BEHOLDNINGER

Arbejdernes Landsbank

	2020/2021 i 1.000 kr.
437.641	416
<u>437.641</u>	<u>416</u>

14 PRIORITETSGÆLD

	Kurs	Restløbe- tid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominal restgæld (pantebrevs- restgæld)	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf første års afdrag	Kursværdi
Nykredit 05, rentetilpasningslån Effektiv rentesats 0,2581% p.a. Oprindeligt kr. 3.160.000	100,28	25,5	18.268	102.333	2.711.756	2.711.756	102.597	2.775.645
Nykredit 04, rentetilpasningslån. Effektiv rentesats -0,2037% p.a. Oprindeligt kr. 2.225.000.	103,68	23,3	3.494	76.394	1.732.973	1.732.973	76.238	1.717.542
Nykredit 01, kontantlån. Pålyd. rente 0,5% p.a., konvertibelt. Effektiv rentesats 0,8256% p.a. Oprindeligt kr. 1.595.000. Badeværelselån	87,63	26	19.513	53.536	1.541.464	1.541.464	53.401	1.407.773
Nykredit 02, kontantlån. Pålyd. rente 0,5% p.a., konvertibelt. Effektiv rentesats 0,7940% p.a. Oprindeligt kr. 3.387.000.	87,63	29	40.422	101.485	3.285.515	3.285.515	101.199	3.001.036
Nykredit 03, kontantlån. Pålyd. rente 0,5% p.a., konvertibelt. Effektiv rentesats 0,7940% p.a. Oprindeligt kr. 2.157.000. Altanlån	96,90	29	25.742	64.631	2.092.369	2.092.369	64.448	1.911.200
			107.439	398.379	11.364.077	11.364.077	397.883	10.813.196

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

	397.883
Kort del af gæld (under 1 år)	<u>10.966.194</u>
Lang del af gæld (over 1 år)	<u><u>11.364.077</u></u>

Noter

		2020/2021
		i 1.000 kr.
15	VARMEREGNSKAB	
	Indbetalt aconto (ny periode)	53.814 54
	Fjernvarmeomkostning (ny periode)	-33.870 -34
	Varmeregnskabsår (afsluttet)	<u>72.490</u> <u>80</u>
		<u><u>92.434</u></u> <u><u>100</u></u>
16	VARMEREGNSKAB	
	Indbetalt aconto (ny periode)	18.195 18
	Vandomkostning (ny periode)	-23.472 -21
	Vandregnskabsår (afsluttet)	<u>27.423</u> <u>32</u>
		<u><u>22.146</u></u> <u><u>29</u></u>
17	VASKERI	
	Vaskeriindtægter	88.048 68
	Vaskeriomkostninger	<u>-28.431</u> <u>-21</u>
		<u><u>59.617</u></u> <u><u>47</u></u>
18	INDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE FOR LEJERE	
	Saldo pr. 1. februar 2021	23.288 19
	Hensat i året	<u>3.818</u> <u>4</u>
	Saldo pr. 31. januar 2022	<u><u>27.106</u></u> <u><u>23</u></u>
19	ØVRIG GÆLD	
	Ejendomsskat	13.105 12
	Vand og varmeregnskab	20.762 21
	Vurdering handel	0 0
	Revision og regnskabsmæssig assistance	<u>21.500</u> <u>21</u>
		<u><u>55.367</u></u> <u><u>54</u></u>

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 11.364.077 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

21 NØGLEOPLYSNINGER (fortsat)

		Pr. 31.1.2020	Pr. 31.1.2021	Pr. 31.1.2022	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	1.577	1.577	19	1.577
B2	Erhvervsandele	206	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	1.926	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	Opgørelser anvender interne fordelingstal			

		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 2022 Kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	53.200.000	27.622

Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 1. februar - 31. januar Kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	80.000	42

Forklaring på udregning		Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0,15

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 ²
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig	71.842	x 12	1.783	484
H1	Boligafgift i gennemsnit pr. erhvervsandel	6.965	x 12	1.783	47
H2	Erhvervslejeindtægter	2.611	x 12	1.783	18
H3	Boliglejeindtægter	4.996	x 12	1.783	34

Forklaring på udregning		Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2019/2020 Kr. pr. m ²	2020/2021 Kr. pr. m ²	2021/2022 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	197	63	208

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	22.495	Andelsværdi på balancedagen (note 22) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	6.370	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	28.865	K1 plus K2

Nøgleoplysninger

Forklaring på udregning		Vedligeholdelse (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		
		2019/2020 Kr. pr. m ²	2020/2021 Kr. pr. m ²	2021/2022 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	9	47	22
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	9	47	22

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)	77,67%

Forklaring på udregning		Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2019/2020 Kr. pr. m ²	2020/2021 Kr. pr. m ²	2021/2022 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	212	216	223

Beregning af andelsværdi

22 BEREGNING AF ANDELSVÆRDI

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

Foreningens egenkapital før andre reserver			41.955.697
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-53.200.000		
Ejendommen, valuurvurdering pr. 31. januar 2022	<u>53.200.000</u>		0
Byfornyelse Københavns Kommune tinglyst deklaration, Gældende 20 år fra 2017			-2.397.333
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	11.364.077		
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-10.813.196</u>		<u>550.881</u>
			<u>40.109.245</u>
Ejendommen er indregnet til valuurvurdering* pr. 31. januar 2022.			
		<u>40.109.245</u>	=
Værdi pr. indskudt andelskrone	21		<u>1.909.964</u>
Seneste andelsværdi vedtaget på generalforsamlingen d. 25. maj 2021			<u>1.650.000</u>

* Ejendomsværdi til kontant handelsværdi pr. 31. januar 2022 er vurderet af Scheel & Co. ApS af ejendomsmægler og diplomvaluar Mikkel Scheel den 26. april 2022. Valuurvurderingen er baseret på et forventet afkast for en erhverver på ca. 5,40% kr. 48.995.326 og tillagt lejligheden der er fastsat til kr. 4.233.000.

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.”

Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2022-06-16 09:13:18 UTC

NEM ID 

Lars Borch Egevang Venbjerg


Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Kronborggade 7-9

Serienummer: PID:9208-2002-2-080053445187

IP: 77.233.xxx.xxx

2022-06-16 12:10:00 UTC

NEM ID 

Nadja Tange-Olsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Kronborggade 7-9

Serienummer: PID:9208-2002-2-341022698229

IP: 80.71.xxx.xxx

2022-06-16 18:04:14 UTC

NEM ID 

Mikkel Langford

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Kronborggade 7-9

Serienummer: PID:9208-2002-2-158721311965

IP: 80.71.xxx.xxx

2022-06-24 18:21:45 UTC

NEM ID 

Oliver Dennis Sander Jensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Kronborggade 7-9

Serienummer: PID:9208-2002-2-482393011565

IP: 80.71.xxx.xxx

2022-07-10 10:24:12 UTC

NEM ID 

Jan Nielsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: THORVALD REIN Statsautoriseret Revision...

Serienummer: CVR:79355313-RID:64386690

IP: 62.116.xxx.xxx

2022-07-15 09:31:49 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: IQGLA-WIY13-1MDMC-JEQ1-PEDBC-XINE1

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>