

**Årsrapport for perioden
1. februar 2019 - 31. januar 2020**

**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 / 2020

Dirigent:

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 5
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	6
Årsregnskab for 1. februar 2019 - 31. januar 2020	
Anvendt regnskabspraksis	7 - 11
Resultatopgørelse	12
Balance	13 - 14
Noter	15 - 23
Øvrige noter	
Nøgleoplysninger	24 - 27
Beregning af andelsværdi	28

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport 2019/2020 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 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. februar 2019 - 31. januar 2020.

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. august 2020

Administrator

SJELDANI Boligadministration A/S

Bestyrelse

Oliver Jensen

Lars Venbjerg

Birgith Johansen

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. august 2020

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 Birgith Johansen
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 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 renteomkostninger 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 nominal 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 2019 - 31. januar 2020

Note	Indtægter	Realiseret 2019/2020	Budget 2019/2020 (Ej revideret)	Realiseret 2018/2019 i 1.000 kr.
	Boligafgift	974.164	979.866	969
	Boligafgift, altaner	133.757	124.440	134
1	Lejeindtægter	69.989	69.737	80
2	Øvrige indtægter	<u>1.190</u>	<u>1.190</u>	<u>1</u>
	Indtægter i alt	<u>1.179.100</u>	<u>1.175.233</u>	<u>1.184</u>
	Omkostninger			
3	Ejendomsskat og forsikring	145.150	143.500	124
4	Forbrugsafgifter	60.543	65.500	54
5	Renholdelse	141.034	127.000	126
6	Vedligeholdelse, løbende	17.637	80.000	54
7	Administrationsomkostninger	91.487	96.000	107
8	Øvrige foreningsomkostninger	25.996	25.250	29
	Indvendig vedligeholdelse for lejere	3.071	3.652	4
	Tab på debitorer	-1.620	5.019	15
12	Afskrivning altaner	91.484	91.484	91
12	Afskrivning inventar m.v.	<u>7.585</u>	<u>7.588</u>	<u>7</u>
	Omkostninger i alt	<u>582.367</u>	<u>644.993</u>	<u>610</u>
	DRIFTSRESULTAT	596.733	530.240	573
9	Andre finansielle indtægter	83	0	1
10	Andre finansielle omkostninger	<u>-245.696</u>	<u>-245.700</u>	<u>-253</u>
	ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	351.120	284.540	321
11	Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	ÅRETS RESULTAT	<u>351.120</u>	<u>284.540</u>	<u>321</u>
	FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
	Overført til "Reserveret til vedligeholdelse af ejendom"	0	0	0
	Betalte prioritetsafdrag	377.231	377.231	372
	Overført restandel af årets resultat	<u>-26.111</u>	<u>-92.691</u>	<u>-51</u>
	DISPONERET I ALT	<u>351.120</u>	<u>284.540</u>	<u>321</u>

Balance pr. 31. januar 2020

AKTIVER

Note

			2018/2019 i 1.000 kr.
	ANLÆGSAKTIVER		
12	Materielle anlægsaktiver:		
	Ejendomme	48.200.000	47.400
	Inventar, driftsmateriel m.v.	<u>192.973</u>	<u>201</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>48.392.973</u>	<u>47.601</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
	Tilgodehavender:		
	Mellemregning med administrator	100	0
	Vandregnskab	3.225	4
	Periodeafgrænsningsposter	<u>47.071</u>	<u>56</u>
		<u>50.396</u>	<u>60</u>
13	Likvide beholdninger:		
	Likvide midler	<u>407.947</u>	<u>286</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>458.343</u>	<u>346</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>48.851.316</u></u>	<u><u>47.947</u></u>

PRBemrecccbkkumneritrmqyde:IZILBAPBPHK3X8QJFZUNYXDK@BGBFTNEDDFHNUX67

Balance pr. 31. januar 2020

PASSIVER

Note		2018/2019 i 1.000 kr.
14	EGENKAPITAL	
	Andelsindskud	21.000
	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	34.898.193
	Overført resultat	1.431.261
		<u>36.350.454</u>
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)	
	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendom	20.000
		<u>20.000</u>
	Egenkapital i alt	<u>36.370.454</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSE	
16	Prioritetsgæld	11.966.716
	Forudbetalt boligafgift og leje	29.889
	Deposita	6.851
	Altanprojekt: indbetalt af andelshavere til altaner	236.815
16	Varmeregnskab	12.989
	Varmeregnskab tidligere år	88.419
	Vandregnskab tidligere år	29.790
17	Vaskeri	34.499
18	Indvendig vedligeholdelse for lejere	19.546
19	Anden gæld	55.348
		<u>12.480.862</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>12.480.862</u>
	PASSIVER I ALT	<u>48.851.316</u>
20	Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser	
21	Nøgleoplysninger	
22	Beregning af andelsværdi	

Noter

	Realiseret 2019/2020	Budget 2019/2020 (Ej revideret)	Realiseret 2018/2019 i 1.000 kr.
1 LEJEINDTÆGTER			
Lejeindtægter	<u>69.989</u>	<u>69.737</u>	<u>80</u>
	<u><u>69.989</u></u>	<u><u>69.737</u></u>	<u><u>80</u></u>
2 ØVRIGE INDTÆGTER			
Individuelle forbedringer	<u>1.190</u>	<u>1.190</u>	<u>1</u>
	<u><u>1.190</u></u>	<u><u>1.190</u></u>	<u><u>1</u></u>
3 EJENDOMSSKAT OG FORSIKRING			
Ejendomsskatter	98.626	98.500	88
Forsikringer	<u>46.524</u>	<u>45.000</u>	<u>36</u>
	<u><u>145.150</u></u>	<u><u>143.500</u></u>	<u><u>124</u></u>
<p>Ansvarsforsikringen for bestyrelsen har en forsikringssum på 3 mio.</p>			
4 FORBRUGSAFGIFTER			
Vandafgift og varmeudgift	2.688	6.000	7
Renovation	43.316	43.000	32
Elforbrug fællesarealer	<u>14.539</u>	<u>16.500</u>	<u>15</u>
	<u><u>60.543</u></u>	<u><u>65.500</u></u>	<u><u>54</u></u>

PR08mrecc000kkummeenttrmgj0e:7Z16,00P-H438X8Q1FZ0NXXDK-Q0808T-7N1E0D5F7H-N1U0X67

Noter

	Realiseret 2019/2020	Budget 2019/2020 (Ej revideret)	Realiseret 2018/2019 i 1.000 kr.
5 RENHOLDELSE			
Viceværtsservice	74.258	74.000	74
Fællesgård/gårdlaug	<u>66.776</u>	<u>53.000</u>	<u>52</u>
	<u><u>141.034</u></u>	<u><u>127.000</u></u>	<u><u>126</u></u>
6 VEDLIGEHOLDELSE, LØBENDE			
Snedker og tømrer	0	0	1
Elektriker	1.473	0	2
Blikkenslager	10.626	0	23
Kloak	1.625	0	0
Varmeanlæg eftersyn mm	0	0	1
Varmemåler og radiator	1.410	0	6
Værktøj mm	0	0	4
Skimmelsanering	0	0	15
Skadedyr	0	0	3
Arbejdsdage, udeblivelse	-5.000	0	-7
Graffitirensning	<u>7.503</u>	<u>0</u>	<u>6</u>
	<u><u>17.637</u></u>	<u><u>80.000</u></u>	<u><u>54</u></u>
7 ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER			
Administrationshonorar	39.395	39.500	38
Øvrig administrationshonorar	5.586	0	15
Revision	20.750	21.000	21
Rådgivning	1.875	0	8
Varmeregnskabshonorar	16.157	17.000	17
Vandregnskabshonorar	3.636	4.000	4
Gebyrer m.v.	3.164	4.500	4
Kontorartikler	330	0	0
Øvrige omkostninger	<u>594</u>	<u>10.000</u>	<u>0</u>
	<u><u>91.487</u></u>	<u><u>96.000</u></u>	<u><u>107</u></u>

PRØVEMATERIALE TIL REGNINGSSKOLEN 2019/2020

Noter

	Realiseret 2019/2020	Budget 2019/2020 (Ej revideret)	Realiseret 2018/2019 i 1.000 kr.
8 ØVRIGE FORENINGSOMKOSTNINGER			
Generalforsamling og møder	2.745	5.000	9
Valuarvurdering	19.375	15.750	16
ABF kontingent	<u>3.876</u>	<u>4.500</u>	<u>4</u>
	<u>25.996</u>	<u>25.250</u>	<u>29</u>
9 ANDRE FINANSIELLE INDTÆGTER			
Renter fra pengeinstitutter	<u>83</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>83</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
10 ANDRE FINANSIELLE OMKOSTNINGER			
Renter til realkreditinstitutter	<u>245.696</u>	<u>245.700</u>	<u>253</u>
	<u>245.696</u>	<u>245.700</u>	<u>253</u>
11 SKAT AF ÅRETS RESULTAT			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

PR08mrecc000kkummeenttrmgjyde:IZH6R0P-HK9S98Q7ZUNXYDJK-Q808BT-7NED05FHANU0X67

Noter

12	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	Ejendomme	Inventar, driftsmateriel m.v.
	Anskaffelsessum pr. 1. februar 2019	31.508.474	268.850
	Tilgang i året	0	0
	Afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>
	 Anskaffelsessum pr. 31. januar 2020	 <u>31.508.474</u>	 <u>268.850</u>
	Opskrivninger pr. 1. februar 2019	16.257.462	0
	Opskrivninger i år	891.484	0
	Opskrivninger tidligere år	<u>0</u>	<u>0</u>
	 Opskrivninger pr. 31. januar 2020	 <u>17.148.946</u>	 <u>0</u>
	Af- og nedskrivninger pr. 1. februar 2019	365.936	68.292
	Årets af- og nedskrivninger	91.484	7.585
	Af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>0</u>
	 Af- og nedskrivninger pr. 31. januar 2020	 <u>457.420</u>	 <u>75.877</u>
	 Bogført værdi pr. 31. januar 2020	 <u><u>48.200.000</u></u>	 <u><u>192.973</u></u>
	 Offentlig ejendomsvurdering 2019	 <u><u>22.900.000</u></u>	

PRBemreccdbkkumneritrmogjde:IZBIBRPHK3X8Q7ZUNYXDK@BGBTFNEDDFHNUX67

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. januar 2020 i henhold til vurdering af 14. april 2020 af Scheel & Co. ApS af ejendomsmægler og diplomvaluar Mikkel Scheel.

Ejendomsværdi til kontant handelsværdi er vurderet af ejendomsmægler og diplomvaluar Mikkel Scheel den 14. april 2020. Valuarvurderingen er baseret på et forventet afkast for en erhverver på ca. 5,50% kr. 44.328.637 og tillagt lejligheden, der er fastsat til kr. 3.818.000.

Noter

		Rente indest. % p.a.	Rente gæld % p.a.		2018/2019 i 1.000 kr.
13	LIKVIDE BEHOLDNINGER				
	Arbejdernes Landsbank	0,2	0,2	407.947	286
				<u>407.947</u>	<u>286</u>

PRBemreccobkkummeenttrmgjfte:IZI6R0E4K3X8QJZUNYXDK@R0BT-NIE057HNU0467

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 RTLån F5-22. Effektiv rentesats 0,2581% p.a. Oprindeligt kr. 3.160.000	102,86	28 år	24.082	101.807	0	0	2.916.158	2.916.158	101.807	2.950.784
LR Realkredit A/S, kontantlån. Pålyd. rente 2% p.a., konvertibelt. Effektiv rentesats 2,1791% p.a. Oprindeligt kr. 1.685.000.	100,00	28 år	44.017	41.512	0	0	1.586.880	1.586.880	41.512	1.622.939
LR Realkredit A/S, kontantlån. Pålyd. rente 2,5% p.a., konvertibelt. Effektiv rentesats 2,5302% p.a. Oprindeligt kr. 1.650.000.	100,00	25 år	45.655	41.154	0	0	1.456.369	1.456.369	41.154	1.461.341
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	100,00	25 år	60.264	63.519	0	0	2.160.371	2.160.371	63.519	2.208.173
LR Realkredit A/S, Rentetilpasningslån RTLån F5-20. Effektiv rentesats 0,3008% p.a. Oprindeligt kr. 2.225.000.	100,72	25 år	16.418	71.787	0	0	1.884.746	1.884.746	71.787	1.890.219
LR Realkredit A/S, kontantlån. Pålyd. rente 2% p.a., konvertibelt. Effektiv rentesats 2,2155% p.a. Oprindeligt kr. 2.225.000.	100,00	25 år	55.260	57.452	0	0	1.962.192	1.962.192	57.452	2.011.732
			245.696	377.231	0	0	11.966.716	11.966.716	377.231	12.145.188

Af den samlede gældsforpligtelse er kr.11.581.585 langfristede gældsforpligtelser.

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. 31.1.2018	Pr. 31.1.2019	Pr. 31.1.2020	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	1.617	1.617	19	1.577
B2	Erhvervsandele	240	240	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	2.000	23	1.926

Sæt kryds		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?		X		
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?		X		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her	Opgørelser anvender interne fordelingsstal			

		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.		

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			36.350.454
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:			
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-48.200.000		
Ejendommen, valuarvurdering pr. 31. januar 2020	<u>48.200.000</u>		0
Byfornyelse Københavns Kommune tinglyst deklaration, Gældende 20 år fra 2017			-2.397.333
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	11.966.716		
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-12.145.188</u>		<u>-178.472</u>
			<u>33.774.649</u>
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering* pr. 31. januar 2020.			
Værdi pr. indskudt andelskrone	<u>33.774.649</u>	=	<u>1.608.317</u>
	21		
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning			<u>1.450.000</u>

* Ejendomsværdi til kontant handelsværdi pr. 31. januar 2020 er vurderet af ejendomsmægler og diplomvaluar Mikkel Scheel den 14. april 2020. Valuarvurderingen er baseret på et forventet afkast for en erhverver på ca. 5,50% kr. 44.328.637 og tillagt lejligheden der er fastsat til kr. 3.818.000.

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.”

Birgith Johansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Kronborggade 7-9

Serienummer: PID:9208-2002-2-028447838791

IP: 192.38.xxx.xxx

2020-09-13 18:21:33Z

NEM ID 

Lars Borch Egevang Venbjerg

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Kronborggade 7-9

Serienummer: PID:9208-2002-2-080053445187

IP: 80.62.xxx.xxx

2020-09-14 09:50:32Z

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

2020-09-19 16:39:39Z

NEM ID 

P8emnecc0btkurneentnmgjbe:IZEM0E:44580QIZNXXDK-0808E-FNE0E5FHNUX67

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Carsten Østergaard Volden

Direktør

På vegne af: Administrator

Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573

IP: 195.225.xxx.xxx

2020-09-24 14:41:52Z

NEM ID 

Jan Nielsen (CVR valideret)

Revisor

På vegne af: Revisor

Serienummer: CVR:79355313-RID:64386690

IP: 62.116.xxx.xxx

2020-09-25 05:55:07Z

NEM ID 

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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