

**Andelsboligforeningen
Ahlefeldt**

Årsrapport for 2020

Administrator:
DEAS A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
Telefon 70 30 20 20

Godkendt på generalforsamling, den

[Dokumentet er underskrevet digitalt på sidste side](#)

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	3
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 6
Anvendt regnskabspraksis	7 - 8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Noter	12 - 15
Nøgleoplysninger	16 - 18
Bilag 4	19

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Andelsboligforeningen Ahlefeldt
Nansengade 41 og Charlotte Ammundsens plads 1
1366 København K

CVR nr. 83 77 81 13
Matr. nr.: 402 Nørrevold Kvarter, København
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Andelshavere: 20 beboelsesandele og 2 erhvervsandele

Bestyrelse

Jens Fog (formand)
Jeppe Klewe
Michael Zonkjer
Simon Ellegaard
Caroline Bliddal

Administrator

DEAS A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
Telefon 70 30 20 20

Revision

Redmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
Telefon 39 16 36 36

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Ahlefeldt.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, 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. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Administrator:

København, den 28. april 2021

DEAS A/S

Bestyrelsen:

København, den 28. april 2021

Jeppe Klewe

Jens Fog
(formand)

Michael Zonkjer

Simon Ellegaard

Caroline Bliddal

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Ahlefeldt

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ahlefeldt for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, 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. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med 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

Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budget i resultatopgørelsen har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Foreningens bestyrelse har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er foreningens bestyrelse ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre foreningens bestyrelse enten har til hensigt at likvidere foreningen, 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. Fejlinformation 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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om foreningens bestyrelses 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 foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med foreningens bestyrelse 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 28. april 2021

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 29 44 27 89



Jørn Munch

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: 30156

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Ahlefeldt er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Formålet er at give de, efter bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

RESULTATOPGØRELSEN:

Indtægter:

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Omkostninger:

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat:

Andelsboligforeningen er skattepligtig af den del af overskuddet, der kan henføres til den udlejede antenne. Eventuel 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 udlejnings-lejlighed.

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.

BALANCEN:

Materielle anlægsaktiver:

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

Ved efterfølgende målinger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender:

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

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital:

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

Under reserver indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld:

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kontant restgæld.

Ved efterfølgende målinger værdiansættes prioritetsgælden til kursværdi. Ændringer i kursregulering føres direkte på foreningens egenkapital.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

Øvrige gældsforpligtelser:

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER:**Andelsværdi:**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 10. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 20 stk. 1 litra a, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Nøgleoplysninger:

De i note 11 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Resultatopgørelse for perioden
1. januar - 31. december

Note	2020 Budget (ej revideret)		2020 Regnskab	2019 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	1.182.000	Boligafgift	1.182.686	1.166.837
	52.000	Lejeindtægter, antenne	51.796	51.447
	0	Øvrige indtægter	7.015	88
	<u>1.234.000</u>	Indtægter i alt	<u>1.241.497</u>	<u>1.218.372</u>
		OMKOSTNINGER:		
	174.000	Prioritetsrenter	158.206	237.159
	10.000	Renteudgifter	8.864	7.028
	133.000	Grundskyld	133.331	132.372
	50.000	Dagrenovation	47.882	43.966
	12.000	Fortovsrenholdelse	11.697	-10.949
	42.000	Forsikringer	38.107	39.092
	10.000	Elforbrug	8.014	10.642
	70.000	Vandforbrug	59.617	66.934
1	101.000	Vicevært og renholdelse	130.543	69.887
2	391.800	Reparation og vedligeholdelse	76.263	93.515
	31.000	Administrationshonorar	30.925	30.715
	16.200	Revision og regnskabsudarbejdelse	16.200	16.000
3	59.000	Andre honorarer	101.185	56.208
	9.000	Kontorhold, porto og gebyrer	4.251	4.994
	16.000	Møde- og foreningsomkostninger	7.060	19.512
	9.000	Selskabsskat	9.668	9.270
	<u>1.134.000</u>	Omkostninger i alt	<u>841.813</u>	<u>826.345</u>
	<u>100.000</u>	Driftsresultat	<u>399.684</u>	<u>392.027</u>
		Resultatdisponering:		
	100.000	Afdrag på prioritetsgæld	99.397	24.665
	0	Overført resultat	300.287	367.362
	<u>100.000</u>	Disponeret i alt	<u>399.684</u>	<u>392.027</u>

Balance pr. 31. december

Aktiver		2020	2019
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
4	Ejendommens værdi	<u>66.400.000</u>	<u>66.400.000</u>
	(Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2020, kr. 36.000.000)		
	Anlægsaktiver i alt	<u>66.400.000</u>	<u>66.400.000</u>
	Tilgodehavende vedr. anden forening	8.512	0
	Tilgodehavende vurdering af andel til salg	0	3.750
	Forudbetalte omkostninger	<u>13.084</u>	<u>9.198</u>
	Tilgodehavender	<u>21.596</u>	<u>12.948</u>
	Danske Bank, driftskonto	<u>1.642.457</u>	<u>1.353.343</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.642.457</u>	<u>1.353.343</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.664.053</u>	<u>1.366.291</u>
	Aktiver i alt	<u><u>68.064.053</u></u>	<u><u>67.766.291</u></u>

Balance pr. 31. december

		Passiver	
<u>Note</u>		2020 kr.	2019 kr.
5	Egenkapital før reserver	<u>53.604.658</u>	<u>53.604.658</u>
	Reserver:		
	Reserve til vedligeholdelse og værdiregulering	<u>3.135.484</u>	<u>2.966.658</u>
	Reserver i alt	<u>3.135.484</u>	<u>2.966.658</u>
	Egenkapital inkl. reserver	<u>56.740.142</u>	<u>56.571.316</u>
6	Prioritetsgæld, kursværdi	11.259.503	11.128.042
	Forubetalt boliafgift m.v.	0	1.879
	Skyldig afregning fraflyttere	0	2.093
	Deposita	10.613	10.525
	Igangværende varmeregnskab:		
	A conto indbetalinger	71.508	
	Afholdte udgifter	<u>-58.540</u>	7.536
	Skyldig selskabsskat	5.306	7.756
	Skyldige omkostninger	<u>35.521</u>	<u>37.144</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>11.323.911</u>	<u>11.194.975</u>
	Passiver i alt	<u><u>68.064.053</u></u>	<u><u>67.766.291</u></u>
7	Yderligere belåning		
8	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
9	Forsikringsforhold		
10	Beregning af andelsværdi		
11	Nøgleoplysninger		

Noter

	Budget 2020 (ej revideret)	2020 kr.	2019 kr.
Note 1 - Vicevært og renholdelse:			
Diverse	2.000	448	1.413
Rengøringsartikler	2.000	0	0
Graffiti afrensning	11.000	11.721	11.461
Måtteservice	8.000	7.841	6.915
Viceværtsservice	70.000	103.258	17.100
Vicevært	0	0	28.748
Vinduespolering	4.000	2.125	4.250
Snerydning/vejsalt	4.000	5.150	0
	<u>101.000</u>	<u>130.543</u>	<u>69.887</u>
Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:			
Elektriker, monteret røgdetektor m.v.	0	2.367	7.160
Forsikring, manglende dækning	0	9.341	0
Tømrer	0	0	22.875
VVS, udskiftet ekspansionsbeholder m.v.	0	52.491	42.712
Varmemåler	0	0	8.589
Maler, vandskade	0	2.360	0
Nøgler, cylinder til cykelkælder m.v.	0	3.011	8.477
Småanskaffelser, sand m.v.	0	3.568	859
Diverse	0	0	1.938
Service varmeanlæg	0	3.125	905
Budgettere vedligeholdelse	391.800	0	0
	<u>391.800</u>	<u>76.263</u>	<u>93.515</u>
Note 3 - Andre honorarer:			
Varmeregnskabshonorar	12.000	2.079	6.599
Agreement Consulting ApS, arkitekt	0	35.063	0
C:Raadgivning ApS, gennemgang af varmeanlæg	0	30.881	0
CAS Hosting IVS, opsætning af ny hjemmeside	0	3.500	0
Kontingenter	20.000	10.912	8.645
Ingeniør	8.000	0	2.125
Valuarvurdering	19.000	18.750	16.250
Honorar låneomlægning	0	0	22.589
	<u>59.000</u>	<u>101.185</u>	<u>56.208</u>

Noter

	kr.
Note 4 - Ejendommens værdi:	
Kostpris:	
Oprindelig anskaffelsessum	900.000
Tilgang indtil 2014	8.849.159
	9.749.159
Opskrivninger til dagsværdi:	
Saldo 1. januar 2020	56.650.841
Årets opskrivning til valuarvurdering	0
	56.650.841
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2020	66.400.000
<p>Ejendommen er optaget til valuarvurdering, foretaget den 13. februar 2020 af MRICS, ejendomsmægler og valuar, MDE Louis Kjærgaard og Associate Director, Head og Public sector M.Sc. International Business Jens Kondrup, Newsec Advisory A/S.</p> <p>Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 15 år, med et exitafkast på 3,85%. I beregningsmodellen er lejeindtægt baseret på maksimal lovlige leje der kan forventes opkrævet, herunder omkostningsbestemt leje. Driftsudgifter er baseret på kendte og aktuelle tal m.v.</p> <p>Valuaren har anført følsomhedsanalyser som viser at såfremt exitafkastet var henholdsvis 0,1% - point højere eller lavere ville ejendomsværdien i stedet beregnes til henholdsvis ca. kr. 64.300.000 eller 68.500.000.</p> <p>Valuarvurderingen er fastholdt i andelsværdiberegningen jfr. andelsboligloven §5 stk. 3 og kan fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier.</p>	
Note 5 - Egenkapital:	
Ejendommens opskrivningsfond:	
Saldo 1. januar 2020	56.650.841
Årets opskrivning til valuarvurdering	0
	56.650.841
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:	
Saldo 1. januar 2020	141.293
Årets kursregulering	-230.858
	-89.565

Noter

	kr.
Note 5 - Egenkapital: (fortsat)	
Overført resultat m.v.:	
Saldo 1. januar 2020	-3.187.476
Årets afdrag prioritetsgæld	99.397
Overført resultat	300.287
Regulering af reserve til værdiregulering	-168.826
	-2.956.618
Egenkapital i alt	53.604.658

Note 6 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/1 2020	Afdrag	Restgæld 31/12 2020	Kursværdi 31/12 2020
a)	3.525.335	99.397	3.425.938	3.515.503
b)	7.744.000	0	7.744.000	7.744.000
	11.269.335	99.397	11.169.938	11.259.503

- a) Nykredit, fastforrentet kontantlån med afdrag, 1,1884%, udløber i 2049
 b) Nykredit, fastforrentet kontantlån, 1,0000%, afdragsfrit indtil 2029, udløber i 2049

Note 7 - Yderligere belåning:

Udover de ovennævnte kreditforeningslån er der yderligere tinglyst 2 indeksslån i ejendommen for oprindeligt kr. 6.448.000. Til lånet ydes der fuld ydelsesstøtte.

Note 8 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der tinglyst to afgiftpantebreve på i alt kr. 6.111.000

Ejendommens bogførte værdi er kr. 66.400.000.

Ifølge vedtægternes § 9, hæfter andelshaverne kun med deres indskud, dog hæfter foreningens medlemmer personlig solidarisk for den gæld til pengeinstitut, der optages i forbindelse med ejendommens erhvervelse, drift og/eller om/tilbygning, sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom.

Note 9 - Forsikringsforhold:

For indeværende regnskabsår er foreningens ejendom forsikret hos Alka. Der henvises til forsikringsoversigten hos administrator.

Foreningen har tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring.

Noter

	kr.
Note 10 - Beregning af andelsværdi:	
Opgjort i henhold til § 5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger.	
Egenkapital før reserver ifølge balancen	53.604.658
Fordelingstal er tidligere af foreningen beregnet areal.	2.319,43
Andelskronens værdi	$\frac{53.604.658}{2.319,43} = 23.111,13$

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra b, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 23.111,13.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 23.111,13.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 3, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 24.462,97.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 23.111,13:

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Areal beregnet	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
01 - Nansensgade 41, st. tv.	131	93,63	2.163.895	2.163.895
02 - Nansensgade 41, st. th.	95	72,06	1.665.388	1.665.388
03 - Nansensgade 41, 1. th.	130	95,82	2.214.509	2.214.509
04 - Nansensgade 41, 1. tv.	88	73,79	1.705.371	1.705.371
05 - Nansensgade 41, 2. th.	130	100,16	2.314.811	2.314.811
06 - Nansensgade 41, 2. tv.	88	75,82	1.752.286	1.752.286
07 - Nansensgade 41, 3. th.	130	100,16	2.314.811	2.314.811
08 - Nansensgade 41, 3. tv.	88	75,82	1.752.286	1.752.286
09 - Nansensgade 41, 4. th.	130	102,60	2.371.202	2.371.202
10 - Nansensgade 41, 4. tv.	88	77,85	1.799.202	1.799.202
11 - Charlotte A. plads 1, st. th.	167	101,92	2.355.487	2.355.487
12 - Charlotte A. plads 1, st. tv.	129	106,25	2.455.558	2.455.558
13 - Charlotte A. plads 1, 1. th.	156	131,01	3.027.790	3.027.790
14 - Charlotte A. plads 1, 1. tv.	127	99,02	2.288.465	2.288.465
15 - Charlotte A. plads 1, 2. th.	156	134,95	3.118.848	3.118.848
16 - Charlotte A. plads 1, 2. tv.	127	101,65	2.349.247	2.349.247
17 - Charlotte A. plads 1, 3. th.	156	134,92	3.118.154	3.118.154
18 - Charlotte A. plads 1, 3. tv.	127	101,65	2.349.247	2.349.247
19 - Charlotte A. plads 1, 4. th.	156	138,84	3.208.750	3.208.750
20 - Charlotte A. plads 1, 4. tv.	127	104,28	2.410.029	2.410.029
21 - Nansensgade 41A	260	198,00	4.576.005	4.576.005
22 - Nansensgade 41, Kld	114	99,23	2.293.318	2.293.318
	2.900	2.319,43	53.604.658	53.604.658

Note 11 - Nøgleoplysninger

		31.12.20		31.12.19 *	31.12.18 *
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	20	2.496	2.496	2.496
B2	Erhvervsandele (andel 21 og 22)	2	374	374	374
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	22	2.870	2.870	2.870

* Sammenligningstallene er ikke krævet i bekendtgørelsen.

	Sæt kryds	Areal (BBR)	Areal (anden kilde)	Det oprin- delige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?		X		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?		X		
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i> Ikke relevant				

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i> Ikke relevant		

	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	66.400.000	23.136
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.135.484	1.093

	%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi

Note 11 - Nøgleoplysninger

	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

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	412
H2	Erhvervslejeindtægter	18
H3	Boliglejeindtægter	0

		2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	107	137	139

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	18.678
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	3.366
K3	Teknisk andelsværdi	22.043

		2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	13	33	27
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	13	33	27

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	83

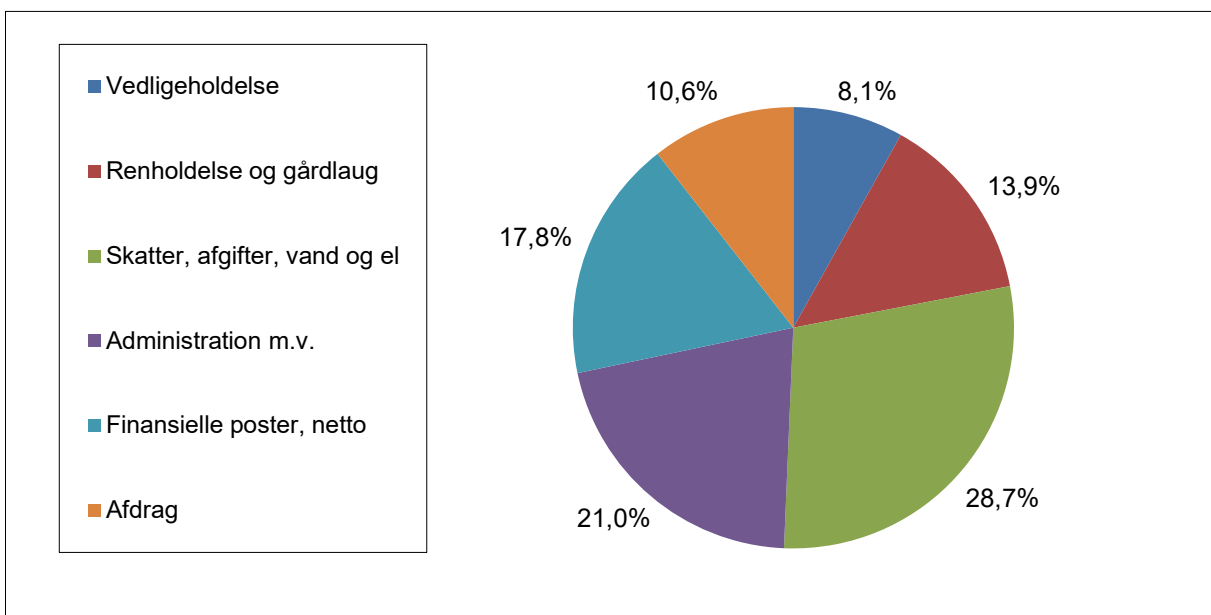
		2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	0	9	35

Note 11 - Nøgleoplysninger

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	kr. pr. m ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	12.544	12.544
Valuarvurdering	23.136	23.136
Anskaffelsessum (kostpris)	3.397	3.397
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.366	3.366
Foreslået andelsværdi	18.678	18.678
Reserver uden for andelsværdi	1.093	1.093
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		412
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		0
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		0
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		96
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		8,1
Renholdelse og gårdlaug		13,9
Skatter, afgifter, vand og el		28,7
Administration m.v.		21,0
Finansielle poster, netto		17,8
Afdrag		10,6
		<u>100,0</u>



Andelsboligforeningen Ahlefeldt

Bilag 4 til årsrapporten for 2020

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

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

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	66.400.000	23.136
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.135.484	1.093

Boligafgift

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	412

Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	18.678
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	3.366
K3	Teknisk andelsværdi	22.043

Vedligeholdelse

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	X	

Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	83

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.”

Niels Brix

Administrator

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:91151256

IP: 217.195.xxx.xxx

2021-05-21 10:22:37Z

NEM ID 

Jens Hauge Fog

Formand

På vegne af: A/B Ahlefeldt

Serienummer: PID:9208-2002-2-381288865341

IP: 194.255.xxx.xxx

2021-05-21 11:02:12Z

NEM ID 

Anne Caroline Plesner Bliddal

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ahlefeldt

Serienummer: PID:9208-2002-2-203057020637

IP: 87.49.xxx.xxx

2021-05-21 13:58:23Z

NEM ID 

Jeppe Brændskov Klewe

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ahlefeldt

Serienummer: PID:9208-2002-2-922168680825

IP: 188.120.xxx.xxx

2021-05-22 14:56:22Z

NEM ID 

Erik Michael Thorgaard Zonkjer

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ahlefeldt

Serienummer: PID:9208-2002-2-647111432152

IP: 188.120.xxx.xxx

2021-05-24 11:12:49Z

NEM ID 

Simon Ellegaard Ebbe

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ahlefeldt

Serienummer: PID:9208-2002-2-564686800729

IP: 176.222.xxx.xxx

2021-05-25 10:41:57Z

NEM ID 

Niels Brix

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:91151256

IP: 217.195.xxx.xxx

2021-05-25 12:14:16Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: UFIUJ-IBLUB-4PC5B-Z5NOI-MTEPW-HFCSE

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>