

A/B Ahlefeldt

c/o DEAS A/S, Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg, København

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. januar 2019 - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for A/B Ahlefeldt.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vor opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over det anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. april 2020

Administrator

Deas

Bestyrelse

Jens Fog
Formand

Michael Zonkjer

Simon Ellegaard

Alexandra Høholt-Pajuelo

Anne Caroline Plesner Blidal

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den .

Dirigent

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til medlemmerne i A/B Ahlefeldt

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Ahlefeldt for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser og andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser og andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8.

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

A/B Ahlefeldt har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 medtaget det af generalforsamlingen godkendte resultatbudget for 1. januar - 31. december 2019. Resultatbudgettet har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8. 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 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

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 foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om 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 den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 27. april 2020

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89



Jørn Munch
statsautoriseret revisor
mne30156

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

A/B Ahlefeldt
c/o DEAS A/S
Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg
København

CVR-nr.: 83 77 81 13
Hjemsted: København Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Andelshavere: 22

Ejendommen

Matrikelnr: 402 Nørrevold Kvarter, København

Bestyrelse

Jens Fog
Michael Zonkjer
Simon Ellegaard
Alexandra Høholt-Pajuelo
Anne Caroline Plesner Blidal

Administrator

Deas, Dirch Passers Alle 76, 2000 Frederiksberg

Revisor

Redmark
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for A/B Ahlefeldt er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2.

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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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

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 andelsboligforeningens ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens 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.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

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

Under "reserveret til vedligeholdelse" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens 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.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

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.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 12. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2019	Budget 2019 (ej revideret)	2018
Boligafgift	1.166.837	1.160.000	1.158.495
Lejeindtægter, antenne	51.447	51.000	51.124
Øvrige indtægter	88	0	9.858
Indtægter i alt	1.218.372	1.211.000	1.219.477
1 Ejendomsskat og forsikringer	-171.464	-176.000	-167.419
2 Forbrugsafgifter	-110.593	-145.500	-154.275
3 Renholdelse	-69.887	-97.000	-99.695
4 Vedligeholdelse, løbende	-93.515	-396.500	-36.912
5 Administrationsomkostninger	-127.429	-98.000	-163.047
Omkostninger i alt	-572.888	-913.000	-621.348
Resultat før finansielle poster	645.484	298.000	598.129
6 Finansielle omkostninger	-244.187	-289.000	-281.460
Resultat før skat	401.297	9.000	316.669
Skat af årets resultat	-9.270	-9.000	-8.902
Årets resultat	392.027	0	307.767
Årets resultat fordeles således:			
Betalte prioritetsafdrag	24.665	0	0
Overført resultat	367.362	0	307.767
Overført til "Overført resultat"	392.027	0	307.767
I alt	392.027	0	307.767

Balance 31. december

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anlægsaktiver			
7	Ejendom	66.400.000	66.600.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	66.400.000	66.600.000
	Anlægsaktiver i alt	66.400.000	66.600.000
Omsætningsaktiver			
	Restancer, andelshavere	-3.972	0
	Tilgodehavender	-169	3.895
	Varmeregnskab	0	2.639
	Periodeafgrænsningsposter	9.198	11.069
	Tilgodehavender i alt	5.057	17.603
	Likvide beholdninger	1.353.343	974.561
	Omsætningsaktiver i alt	1.358.400	992.164
	Aktiver i alt	67.758.400	67.592.164

Balance 31. december

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Egenkapital			
8	Overført resultat m.v.	-3.187.476	-374.380
	Kursregulering prioritetsgæld	141.293	0
	Opskrivning af ejendom	56.650.841	56.850.841
	Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	53.604.658	56.476.461
	Henlæggelser til vedligeholdelse og værdireguleringer på ejendommen	2.966.658	87.024
	Egenkapital i alt	56.571.316	56.563.485
Gældsforpligtelser			
9	Prioritetsgæld	11.128.042	10.965.000
	Deposita	10.525	10.448
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	11.138.567	10.975.448
	Mellemregning med fraflyttere	0	1.680
	Varmeregnskab	7.536	0
	Anden gæld	40.981	51.551
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	48.517	53.231
	Gældsforpligtelser i alt	11.187.084	11.028.679
	Passiver i alt	67.758.400	67.592.164
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
11 Nøgleoplysninger			
12 Beregning af andelsværdi			

Noter

	2019	Budget 2019 (ej revideret)	2018
1. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	132.372	133.000	125.474
Forsikringer	39.092	43.000	41.945
	171.464	176.000	167.419
2. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	66.934	70.000	73.958
Renovation	43.966	61.500	42.509
Elforbrug fællesarealer	10.642	14.000	12.837
Fortovsrenholdelse	-10.949	0	24.971
	110.593	145.500	154.275
3. Renholdelse			
Viceværtsservice	17.100	0	0
Viceværterløn	28.748	63.000	75.654
Vinduespolering	4.250	4.000	4.459
Måtteservice	6.915	6.000	6.233
Diverse	1.413	0	0
Graffiti afrensning	11.461	22.000	11.183
Rengøringsartikler	0	2.000	2.166
	69.887	97.000	99.695

Noter

	2019	Budget 2019 (ej revideret)	2018
4. Vedligeholdelse, løbende			
Elektriker	7.160	0	103
Tømrer	22.875	0	0
VVS	42.712	0	19.568
Varmemåler	8.589	0	0
Nøgler, ruder m.m.	8.477	0	0
Småanskaffelser	859	6.000	4.480
Diverse	1.938	0	2.720
Porttelefon	0	0	1.600
Service varmeanlæg	905	1.000	878
Service, andre	0	4.000	3.369
Kloakarbejde	0	0	4.194
Budgetteret vedligeholdelse	0	385.500	0
	93.515	396.500	36.912
5. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	30.715	31.000	30.475
Udarbejdelse og revision af årsrapport	16.000	16.000	15.800
Redmark, gng. ekstra valuarvurdering	0	0	2.000
Varmeregnskabshonorar	6.599	7.000	6.440
Gebyrer m.v.	4.994	10.000	6.264
Kontingenter	8.645	5.000	7.362
Bestyrelsesmøder og andre møder	12.876	4.000	2.942
Beboeraktiviteter	6.636	5.000	4.845
Ingeniør	2.125	8.000	0
Valuarvurdering	16.250	12.000	11.869
Honorar låneomlægning	22.589	0	2.350
Assistance og rådgivning nye vedtægter	0	0	55.200
Opmåling af kældre og tegninger	0	0	17.500
	127.429	98.000	163.047
6. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	237.159	279.000	271.384
Renter, pengeinstitutter	7.006	10.000	10.076
Renter, kreditorer	22	0	0
	244.187	289.000	281.460

Noter

	2019	Budget 2019 (ej revideret)	2018
7. Ejendom			
Anskaffelsessum primo	9.749.519	9.749.519	
Anskaffelsessum ultimo	9.749.519	9.749.519	
Opskrivninger primo	56.850.481	60.250.481	
Årets opskrivning	-200.000	-3.400.000	
Opskrivninger ultimo	56.650.481	56.850.481	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	66.400.000	66.600.000	
Ejendomsvurdering 1. oktober 2019	36.000.000	36.000.000	
Ejendommen er indregnet til dagsværdi 31. december 2019 i henhold til vurdering af 13. februar 2020 af Seniorpartner, MRICS, Ejendomsmægler og Valuar, MDE Louis Kjærgaard og Associate Director, Head of Public Sector, M.Sc. International Business Jens Kondrup Valuaren har beregnet værdien efter en DCF model over 15 år, med et exitafkast på 3,85%. I beregningsmodellen er lejeindtægt baseret på maksimal lovlig leje der kan forventes opkrævet, herunder omkostningsbestemt leje. Driftsudgifter er baseret på kendte og aktuelle tal m.v. 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.			
8. Overført resultat m.v.			
Overført resultat primo	-374.380	-682.148	
Årets overførte overskud eller underskud	367.361	307.768	
Afdrag på prioritetsgæld	24.665	0	
Omkostninger og kurstab ved låneomlægning	-325.488	0	
Regulering af reserve til værdiregulering	-2.879.634	0	
	-3.187.476	-374.380	

Noter

9. Prioritetsgæld

	Kurs	Restlø- betid i år	Afdrag	Kursværdi	Restgæld
Nykredit, fastforrentet obligationslån med afdrag, udløber 2049	98,51	30	24.665	3.566.413	3.525.335
Nykredit, fastforrentet obligationslån, 1%, udløber 2049, afdragsfrit indtil 2029	97,65	30	0	7.561.629	7.744.000
			24.665	11.128.042	11.269.335

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Herudover tinglyst 2 indekslån i alt kr. 6.448.000 til Nykredit med fuld ydelsesstøtte. Lånene indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Der er desuden tinglyst to afgiftspantebreve på i alt kr. 6.111.000.

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.

Forsikringsforhold:

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

11. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Ahlefeldt anvendes fordelingstal i andelsværdiberegningen.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Noter

11. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Boligtype	31/12 2017	31/12 2018	31/12 2019	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	2.496	2.496	20	2.496
B2	Erhvervsandele	488	488	2	488
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	2.984	2.984	22	2.984

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes areal			Andet
		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien ?		X		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften ?		X		

Felt nr.		År	
D1	Foreningens stiftelsesår		1978
D2	Ejendommens opførelsesår		1888

Felt nr.	Sæt kryds		
		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2019 kr.	Ejendomsværdi (F2)	
			m ² ultimo året i alt (B6)	kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	66.400.000		22.252

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 31/12 2019 kr.	Andre reserver (F3)	
			m ² ultimo året i alt (B6)	kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.966.658		994

Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		4

Noter

11. Nøgleoplysninger (fortsat)

Feltnr.	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

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.)} * 12}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.				kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	95.683	* 12 /	2.984
H2	Erhvervslejeindtægter	0	* 12 /	2.984
H3	Boliglejeindtægter	0	* 12 /	2.984

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Årets resultat}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.		År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels m ² de sidste 3 år	136	103	131

Forklaring på udregning af K1:

$$\frac{\text{Andelsværdi pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Forklaring på udregning af K2:

$$\frac{(\text{Gældsforpligtelse - omsætningsaktiver}) \text{ pr. balancedagen}}{\text{m}^2 \text{ pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)}}$$

Feltnr.		kr. pr. m ²
K1	Andelsværdi	17.964
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	3.294
K3	Teknisk andelsværdi	21.258

Forklaring på udregning:

$$\frac{\text{Vedligeholdelse pr. år}}{\text{m}^2 \text{ ultimo året i alt (B6)}}$$

Feltnr.		År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	23	12	31
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	23	12	31

Noter

11. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning:

(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100

Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen

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

Forklaring på udregning:

Årets afdrag

m² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)

Feltnr.		År 2017 kr. pr. m ²	År 2018 kr. pr. m ²	År 2019 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	0	0	8

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor, er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

	kr. pr. m ² andele (B1 + B2)	kr. pr. m ² i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	12.064	12.064
Valuarvurdering	22.252	22.252
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.294	3.294
Foreslået andelsværdi	17.964	17.964
Reserver uden for andelsværdi	994	994
		kr. pr. m ²
Boligaft i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		385
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		11
Øvrige omkostninger		57
Finansielle poster, netto		29
Afdrag		3
		100
Boligaft i pct. af samlede ejendomsindtægter		96

Noter

12. Beregning af andelsværdi

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

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2019.	<u>53.604.658</u>
Fordelingstal er tidligere af foreningen beregnet areal.	<u>2.319,43</u>
Værdi pr. fordelingstal	<u>23.111,13420</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 10. april 2019)	<u>23.111,13420</u>

Noter

12. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

Andel	Antal m ² pr. andel	Andelsværdi inkl. indskud (kr.)
01- Nansensgade 41, st. tv.	93,63	2.163.895
02 - Nansensgade 41, st.th	72,06	1.665.388
03 - Nansensgade 41, 1. th	95,82	2.214.509
04 - Nansensgade 41, 1. tv.	73,79	1.705.371
05 - Nansensgade 41, 2. th.	100,16	2.314.811
06 - Nansensgade 41, 2. tv	75,82	1.752.286
07 - Nansensgade 41, 3.th.	100,16	2.314.811
08 - Nansensgade 41, 3. tv	75,82	1.752.286
09 - Nansensgade 41, 4. th	102,60	2.371.202
10 - Nansensgade 41, 4.tv	77,85	1.799.202
11 - Charl. Ammundsens Plads 1, st. th	101,92	2.355.487
12 - Charl. Ammundsens Plads 1, st. tv	106,25	2.455.558
13 - Charl. Ammundsens Plads 1, 1. th	131,01	3.027.790
14 - Charl. Ammundsens Plads 1, 1. tv	99,02	2.288.465
15 - Charl. Ammundsens Plads 1, 2. th.	134,95	3.118.848
16 - Charl Ammundsens Plads 1, 2. tv.	101,65	2.349.247
17 - Charl. Ammundsens Plads 1, 3. th.	134,92	3.118.154
18 - Charl. Ammundsens Plads 1, 3. tv	101,65	2.349.247
19 - Charl. Ammundsens Plads 1, 4. th.	138,84	3.208.750
20 - Charl. Ammundsens Plads 1, 4. tv.	104,28	2.410.029
21 - Charl. Ammundsens Plads 1, Kld	198,00	4.576.005
22 - Nansensgade 41. Kld. tv.	99,23	2.293.318
Øreafrunding		-1
		53.604.658

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.”

Niels Brix

Administrator

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:91151256

IP: 217.195.xxx.xxx

2020-05-29 09:30:25Z

NEM ID 

Erik Michael Thorgaard Zonkjer

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 7-284 - A/B Ahlefeldt

Serienummer: PID:9208-2002-2-647111432152

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-05-29 10:13:01Z

NEM ID 

Anne Caroline Plesner Bliddal

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 7-284 - A/B Ahlefeldt

Serienummer: PID:9208-2002-2-203057020637

IP: 90.184.xxx.xxx

2020-05-31 11:08:34Z

NEM ID 

Alexandra Høholt-Pajuelo

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 7-284 - A/B Ahlefeldt

Serienummer: PID:9208-2002-2-008502107171

IP: 165.225.xxx.xxx

2020-06-02 10:38:29Z

NEM ID 

Simon Ellegaard Ebbe

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 7-284 - A/B Ahlefeldt

Serienummer: PID:9208-2002-2-564686800729

IP: 176.222.xxx.xxx

2020-06-03 12:58:48Z

NEM ID 

Jens Hauge Fog

Formand

På vegne af: 7-284 - A/B Ahlefeldt

Serienummer: PID:9208-2002-2-381288865341

IP: 194.255.xxx.xxx

2020-06-04 10:41:21Z

NEM ID 

Niels Brix

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:91151256

IP: 217.195.xxx.xxx

2020-06-08 07:22:00Z

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 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>**