

**Andelsboligforeningen
Ahlefeldt**

Årsrapport for 2021

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

Godkendt på generalforsamling, den

[Underskrevet digitalt på sidste side](#)

Dirigent

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Andelsboligforeningen Ahlefeldt
Nansensgade 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
Lejere: 1 øvrige lejemål

Bestyrelse

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

Administrator

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

Revision

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

Bestyrelses- og administratorpåtegning

Bestyrelsens påtegning:

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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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.

Jeppe Klewe

Jens Fog
(formand)

Erik Michael Zonkjer

Simon Ellegaard

Caroline Bliddal

Administrators påtegning:

Som administrator i Andelsboligforeningen Ahlefeldt skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2021. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021.

København, den 4. maj 2022

DEAS A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Ahlefeldt

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Ahlefeldt for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 4 i årsregnskabet, hvoraf det fremgår, at der er usikkerhed om værdien af foreningens ejendom. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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 årsregnskabslovens bestemmelser, 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.

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. 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

København, den 4. maj 2022
Redmark
Godkendt 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. 1392 af 14. juni 2021, 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 reservede 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 8. 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 9 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 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	2021 Budget (ej revideret)		2021 Regnskab	2020 Regnskab
		INDTÆGTER:		
	1.171.000	Boligafgift, ordinær	1.171.164	1.172.390
	11.000	Boligafgift, moderniseringer	10.296	10.296
	52.000	Lejeindtægter, antenne	51.916	51.796
	0	Øvrige indtægter	0	7.015
	<u>1.234.000</u>	Indtægter i alt	<u>1.233.376</u>	<u>1.241.497</u>
		OMKOSTNINGER:		
	174.000	Prioritetsrenter	156.670	158.206
	10.000	Bankrenter	12.574	8.864
	133.000	Grundskyld	133.331	133.331
	48.000	Dagrenovation	48.400	47.882
	14.000	Fortovsrenholdelse	14.177	11.697
	42.000	Forsikringer	41.727	38.107
	10.000	Elforbrug	9.669	8.014
	70.000	Vandforbrug	76.644	59.617
1	107.000	Vicevært og renholdelse	110.508	130.543
2	384.400	Reparation og vedligeholdelse	41.029	76.263
	31.000	Administrationshonorar	30.985	30.925
	16.600	Revision og regnskabsudarbejdelse	16.600	16.200
3	60.000	Andre honorarer	46.204	101.185
	9.000	Kontorhold, porto og gebyrer	5.422	4.251
	16.000	Møde- og foreningsomkostninger	11.933	7.060
	9.000	Selskabsskat	9.209	9.668
	<u>1.134.000</u>	Omkostninger i alt	<u>765.082</u>	<u>841.813</u>
	<u>100.000</u>	Driftsresultat	<u>468.294</u>	<u>399.684</u>
		Resultatdisponering:		
	100.000	Afdrag på prioritetsgæld	100.583	99.397
	0	Overført resultat	367.711	300.287
	<u>100.000</u>	Disponeret i alt	<u>468.294</u>	<u>399.684</u>

Balance pr. 31. december

		Aktiver	
<u>Note</u>		2021 kr.	2020 kr.
4	Ejendommens værdi	66.400.000	66.400.000
	Anlægsaktiver i alt	66.400.000	66.400.000
	Tilgodehavende vedr. anden forening	0	8.512
	Tilgodehavende vurdering af andel til salg	15.000	0
	Tilgodehavende moms	250	0
	Forudbetalt ABF kontingent	3.564	3.615
	Forudbetalt vand a conto	6.429	5.444
	Tilgodehavender	25.243	17.571
	Danske Bank, driftskonto	2.027.797	1.642.457
	Likvide beholdninger	2.027.797	1.642.457
	Omsætningsaktiver i alt	2.053.040	1.660.028
	Aktiver i alt	68.453.040	68.060.028

Balance pr. 31. december

		Passiver	
<u>Note</u>		2021 kr.	2020 kr.
	Egenkapital før reserver	<u>54.072.952</u>	<u>53.604.658</u>
	Reserver:		
	Reserve til vedligeholdelse og værdiregulering	<u>3.729.752</u>	<u>3.135.484</u>
	Reserver i alt	<u>3.729.752</u>	<u>3.135.484</u>
	Egenkapital inkl. reserver	<u>57.802.704</u>	<u>56.740.142</u>
5	Prioritetsgæld, kursværdi	10.564.652	11.259.503
	Deposita	10.613	10.613
	Igangværende varmeregnskab:		
	A conto indbetalinger	69.729	
	Afholdte udgifter	<u>-59.430</u>	<u>12.968</u>
	Skyldig selskabsskat	4.976	5.306
	Skyldige omkostninger	<u>59.796</u>	<u>31.496</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>10.650.336</u>	<u>11.319.886</u>
	Passiver i alt	<u><u>68.453.040</u></u>	<u><u>68.060.028</u></u>
6	Yderligere belåning		
7	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
8	Beregning af andelsværdi		
9	Nøgleoplysninger		

Egenkapitalopgørelse pr. 31. december

	2021 kr.	2020 kr.
Ejendommens opskrivningsfond:		
Saldo 1. januar	56.650.841	56.650.841
Årets opskrivning til valuarvurdering	0	0
	<u>56.650.841</u>	<u>56.650.841</u>
Kursreguleringsfond, prioritetsgæld:		
Saldo 1. januar	-89.565	141.293
Årets kursregulering	594.268	-230.858
	<u>504.703</u>	<u>-89.565</u>
Overført resultat m.v.:		
Saldo 1. januar	-2.956.618	-3.187.476
Årets afdrag prioritetsgæld	100.583	99.397
Overført resultat	367.711	300.287
Regulering af reserve til værdiregulering	-594.268	-168.826
	<u>-3.082.592</u>	<u>-2.956.618</u>
Egenkapital i alt	<u><u>54.072.952</u></u>	<u><u>53.604.658</u></u>

Noter

	2021 Budget (ej revideret)	2021 kr.	2020 kr.
Note 1 - Vicevært og renholdelse:			
Diverse	8.000	3.807	448
Graffiti afrensning	11.000	11.954	11.721
Måtteservice	8.000	8.798	7.841
Rengøringsartikler	2.000	628	0
Snerydning/vejsalt	4.000	10.495	5.150
Viceværtsservice	70.000	70.526	103.258
Vinduespolering	4.000	4.300	2.125
	107.000	110.508	130.543
Note 2 - Reparation og vedligeholdelse:			
Elektriker, monteret røgdetektor m.v.	0	0	2.367
Forsikring, manglende dækning	0	0	9.341
Maler, vandskade	0	0	2.360
Nøgler, smøring af lås og dørlukkere justeret	0	1.094	3.011
Service varmeanlæg	0	0	3.125
Småanskaffelser, havedag og køb af juletræ m.v.	0	8.883	3.568
VVS, udskiftning af ventil og varmeudfordringer m.v.	0	31.052	52.491
Budgetteret vedligeholdelse	384.400	0	0
	384.400	41.029	76.263
Note 3 - Andre honorarer:			
Agreement Consulting ApS, arkitekt	0	0	35.063
Brunata, varmeregnskabshonorar	8.000	6.820	2.079
C:Raadgivning ApS, gennemgang af varmeanlæg	0	0	30.881
CAS Hosting IVS, opsætning af ny hjemmeside	0	0	3.500
Deas, indberetning og udarbejdelse af moms	1.000	1.000	0
DEAS, varmeregnskabshonorar	4.000	4.200	0
Ingeniør	8.000	0	0
ABF kontingent	6.000	4.803	4.571
Ektrolyseservice	9.000	8.421	1.029
Internet, webhotel	5.000	4.085	5.312
Newsec Advisory, værditabsberegning gavlisolering	0	16.875	0
Newsec Advisory, valuarvurdering	19.000	0	18.750
	60.000	46.204	101.185

Noter

	kr.
Note 4 - Ejendommens værdi:	
Kostpris:	
Oprindelig anskaffelsessum	900.000
Tilgang indtil 2014	8.849.159
	<u>9.749.159</u>
Opskrivninger til dagsværdi:	
Saldo 1. januar 2021	56.650.841
Årets opskrivning til valuarvurdering	0
	<u>56.650.841</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2021	<u><u>66.400.000</u></u>
Seneste offentlige vurdering pr. 1. oktober 2020	<u><u>36.000.000</u></u>

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.

Det er bestyrelsens opfattelse at valuarvurderingen kan anvendes som dagsværdi idet der ikke vurderes at være sket ændringer i de væsentligste parametre, som indgår i værdiansættelsen. Idet fastsættelse af dagsværdi altid vil være baseret på en række subjektive vurderinger, kan der være usikkerhed omkring at værdien ved salg af ejendommen som udlejningsejendom svarer til denne valuarvurdering.

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.

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.

Note 5 - Prioritetsgæld:

	Restgæld 1/1 2021	Afdrag	Restgæld 31/12 2021	Kursværdi 31/12 2021
a)	3.425.938	100.583	3.325.355	3.257.181
b)	7.744.000	0	7.744.000	7.307.471
	<u>11.169.938</u>	<u>100.583</u>	<u>11.069.355</u>	<u>10.564.652</u>

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

Noter

Note 6 - 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 7 - 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 8 - Beregning af andelsværdi:

Opgjort i henhold til § 5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger.

	kr.
Egenkapital inkl. reserver ifølge balancen	57.802.704
Reserve til vedligeholdelse og værdiregulering	-3.729.752
Andelsværdi i henhold til § 5 stk. 3 til fordeling	<u>54.072.952</u>
Beregnet areal	<u>2.319,43</u>
Andelskronens værdi	<u><u>23.313,03</u></u>
$\frac{54.072.952}{2.319,43} =$	

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 3, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 23.111,13.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 23.313,03.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 3, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 24.921,08.

Noter

Note 8 - Beregning af andelsværdi: (fortsat)

Andelenes værdi ved en andelskrone på 23.313,03:

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	2.182.799
02 - Nansensgade 41, st. th.	95	72,06	1.665.388	1.679.937
03 - Nansensgade 41, 1. th.	130	95,82	2.214.509	2.233.855
04 - Nansensgade 41, 1. tv.	88	73,79	1.705.371	1.720.269
05 - Nansensgade 41, 2. th.	130	100,16	2.314.811	2.335.034
06 - Nansensgade 41, 2. tv.	88	75,82	1.752.286	1.767.594
07 - Nansensgade 41, 3. th.	130	100,16	2.314.811	2.335.034
08 - Nansensgade 41, 3. tv.	88	75,82	1.752.286	1.767.594
09 - Nansensgade 41, 4. th.	130	102,60	2.371.202	2.391.917
10 - Nansensgade 41, 4. tv.	88	77,85	1.799.202	1.814.920
11 - Charlotte A. plads 1, st. th.	167	101,92	2.355.487	2.376.064
12 - Charlotte A. plads 1, st. tv.	129	106,25	2.455.558	2.477.010
13 - Charlotte A. plads 1, 1. th.	156	131,01	3.027.790	3.054.241
14 - Charlotte A. plads 1, 1. tv.	127	99,02	2.288.465	2.308.457
15 - Charlotte A. plads 1, 2. th.	156	134,95	3.118.848	3.146.094
16 - Charlotte A. plads 1, 2. tv.	127	101,65	2.349.247	2.369.770
17 - Charlotte A. plads 1, 3. th.	156	134,92	3.118.154	3.145.395
18 - Charlotte A. plads 1, 3. tv.	127	101,65	2.349.247	2.369.770
19 - Charlotte A. plads 1, 4. th.	156	138,84	3.208.750	3.236.782
20 - Charlotte A. plads 1, 4. tv.	127	104,28	2.410.029	2.431.083
21 - Nansensgade 41A	260	198,00	4.576.005	4.615.981
22 - Nansensgade 41, Kld	114	99,23	2.293.318	2.313.352
	<u>2.900</u>	<u>2.319,43</u>	<u>53.604.658</u>	<u>54.072.952</u>

Note 9 - Nøgleoplysninger

		31.12.21		31.12.20 *	31.12.19 *
		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 (antenneplads)	1	0	0	0
B6	I alt	23	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> Den ordinære boligafgift er opgjort efter det i andelsværdiberegningen anførte areal beregnet. Herudover betaler alle andele 39 kr. pr. måned i moderniseringstillæg.				

	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	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	66.400.000	23.136
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.729.752	1.300

Note 9 - Nøgleoplysninger

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	6

	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

		2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	137	139	163

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	18.841
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	2.996
K3	Teknisk andelsværdi	21.836

		2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	33	27	14
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	33	27	14

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	84

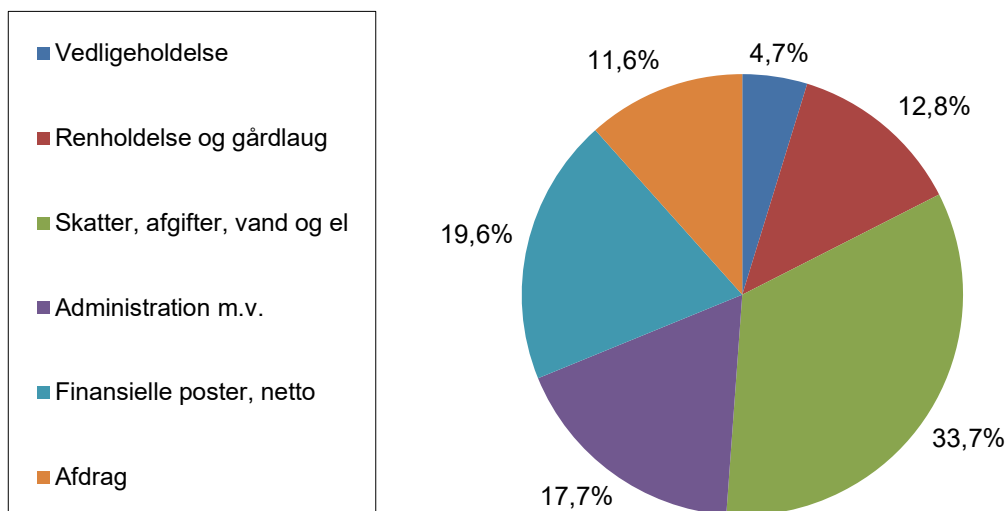
		2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	9	35	35

Note 9 - 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	2.996	2.996
Foreslået andelsværdi	18.841	18.841
Reserver uden for andelsværdi	1.300	1.300
		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		4,7
Renholdelse og gårdlaug		12,8
Skatter, afgifter, vand og el		33,7
Administration m.v.		17,7
Finansielle poster, netto		19,6
Afdrag		11,6
		100,0



Andelsboligforeningen Ahlefeldt

Bilag 4 til årsrapporten for 2021

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	

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X	

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	66.400.000	23.136
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.729.752	1.300

Boligafgift

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

Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	18.841
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	2.996
K3	Teknisk andelsværdi	21.836

Vedligeholdelse

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

Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	84

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: 83.94.xxx.xxx

2022-08-23 09:19:18 UTC

NEM ID 

Jeppe Brændskov Klewe

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ahlefeldt

Serienummer: PID:9208-2002-2-922168680825

IP: 128.0.xxx.xxx

2022-08-23 11:20:06 UTC

NEM ID 

Erik Michael Thorgaard Zonkjer

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ahlefeldt

Serienummer: PID:9208-2002-2-647111432152

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-08-24 22:02:15 UTC

NEM ID 

Jens Hauge Fog

Formand

På vegne af: A/B Ahlefeldt

Serienummer: PID:9208-2002-2-381288865341

IP: 194.255.xxx.xxx

2022-08-25 09:24:19 UTC

NEM ID 

Navnet er skjult (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ahlefeldt

Serienummer: PID:9208-2002-2-203057020637

IP: 188.120.xxx.xxx

2022-08-25 09:44:52 UTC

NEM ID 

Simon Ellegaard Ebbe

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Ahlefeldt

Serienummer: PID:9208-2002-2-564686800729

IP: 176.222.xxx.xxx

2022-08-29 15:28:36 UTC

NEM ID 

Jørn Munch

Underskrivende revisor

På vegne af: Redmark

Serienummer: CVR:29442789-RID:41834749

IP: 40.113.xxx.xxx

2022-08-30 05:45:53 UTC

NEM ID 

Niels Brix

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:91151256

IP: 83.94.xxx.xxx

2022-08-30 07:28:01 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Q6QGH-ETSMIP-30HYN-VO02E-HAKXL-D6XS5

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>