

Andelsboligforeningen Jutlandia Hus

Erik Eriksens Gade 7-11

2300 København S

CVR-nr. 27 89 47 71

Årsrapport 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens generalforsamling
den / 2021

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	side
Påtegninger og foreningsoplysninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Foreningsoplysninger	6
Årsregnskab	
Regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	12
Noter	14
Beregning af andelsværdi	22
Fordeling af andelskapital efter § 5 stk. 2 c	23

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for Andelsboligforeningen Jutlandia Hus for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, Andelsboliglovens § 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. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktivitet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Vi kan tillige oplyse, at ingen af foreningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de i årsrapporten anførte, og at der ikke påhviler foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

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. januar 2021

Administrator

DEAS A/S

Bestyrelse

Finn Nicolaisen, formand

Jacob Just

Mette Kindberg

Hans Haugaard Jensen

Per Anders Holm

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Jutlandia Hus

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Jutlandia Hus for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter Årsregnskabslovens bestemmelser, Andelsboliglovens § 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 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med Årsregnskabsloven, Andelsboliglovens § 5, stk. 11 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

Årsregnskabet indeholder i overensstemmelse med sædvanlig praksis for andelsboligforeninger det af generalforsamlingen godkendte budget for 2020. Budgettallene, som fremgår i en særskilt kolonne i tilknytning til resultatopgørelsen, har 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 og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 revisionspåtegning - fortsat

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, 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning - fortsat

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet - fortsat

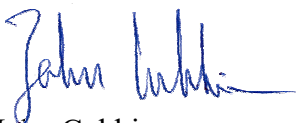
Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Roskilde, den 25. januar 2021

Trekroner Revision A/S

Godkendte Revisorer

CVR-nr.: 28 99 13 55



John Cubbin

Registreret revisor

MNE-nr.: mne3105

Foreningsoplysninger

Foreningen

Andelsboligforeningen Jutlandia Hus
Matr.nr. 597, Amagerbros Kvarter, København
Beliggende Erik Eriksens Gade 7-11
2300 København S

CVR-nr.: 27 89 47 71
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Finn Nicolaisen, formand
Jacob Just
Mette Kindberg
Hans Haugaard Jensen
Per Anders Holm

Administrator

DEAS A/S
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg

Revision

Trekroner Revision A/S
Godkendte Revisorer
Universitetsparken 2
4000 Roskilde

Bankforbindelse

Danske Bank
Strødamvej 46
2100 København Ø

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Jutlandia Hus er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i Årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, Andelsboliglovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, jf. Andelsboliglovens § 6, stk. 2 samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg eller fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og nominelt beløb.

Ved indregning og måling må tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Regnskabspraksis - fortsat

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.

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 ”Overført resultat m.v.” er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån m.v.).

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes ejendommen til anskaffelsessum (kostpris) med tillæg af afholdte købsomkostninger.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Aktiver med en kostpris på under t.kr. 14 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvide midler omfatter bankindestående.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

”Overført resultat m.v.” indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) 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. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Regnskabspraksis - fortsat

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Nøgleoplysninger

De 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 regnskabet. 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 1. januar - 31. december

Note	Budget (ej revideret)	2020	2019
	2020 kr.	kr.	kr.
Boligafgift	3.209.100	3.208.968	3.737.878
Parkering	163.700	163.800	165.100
Parkering, tomgang	-15.500	-16.250	-15.600
Tilslutning bolignet	0	13.600	0
Diverse indtægter	0	8.069	0
INDTÆGTER	3.357.300	3.378.187	3.887.378
Ejendomsomkostninger			
Ejendomsskatter, afgifter og renovation	802.100	845.413	763.019
Forsikringer og abonnementer	141.400	141.930	136.003
Grundejerforening	162.500	265.640	81.020
El	90.000	73.522	73.635
2 Reparation og vedligeholdelse	385.000	330.016	204.314
3 Ejendomsservice/renholdelse	192.000	180.396	181.856
	1.773.000	1.836.917	1.439.847
Administrationsomkostninger			
Administration	50.000	47.580	47.255
Revision	23.500	23.500	23.000
Revision, løbende assistance	0	1.625	0
4 Andre honorarer	23.000	26.239	25.569
5 Møde- og foreningsomkostninger	22.500	9.653	23.890
6 Afskrivning, kurstab	0	31.347	0
	119.000	139.944	119.714
OMKOSTNINGER	1.892.000	1.976.861	1.559.561

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december - fortsat

Note	Budget (ej revideret)	2020	2019
	2020 kr.	kr.	kr.
RESULTAT FØR RENTER	1.465.300	1.401.326	2.327.817
Renteudgifter, bank	0	3.168	0
6 Prioritetsrenter	665.500	665.298	1.285.567
Låneomkostninger	52.000	51.800	
Kurstab indfriet lån	0	2.487.088	0
DRIFTSRESULTAT	747.800	-1.806.028	1.042.250
Forslag til resultatdisponering:			
6 Betalte prioritetsafdrag	648.500	648.575	614.142
Hensat til fremtidig vedligeholdelse	0	54.984	180.686
Overført resultat	99.300	-2.509.587	247.422
	747.800	-1.806.028	1.042.250

Balance 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	2020 kr.	2019 kr.
7 Ejendom	104.783.469	104.783.469
Materielle anlægsaktiver	104.783.469	104.783.469
Periodeafgrænsningsposter	0	0
Tilgodehavender	5.000	8.195
Tilgodehavender, varme	52.990	79.264
Mellemregning, andelssalg	0	0
Tilgodehavender	57.990	87.459
Bankbeholdning	760.682	2.286.361
Likvide beholdninger	760.682	2.286.361
OMSÆTNINGSAKTIVER	818.672	2.373.820
AKTIVER	105.602.141	107.157.289

Balance 31. december

Passiver

<u>Note</u>	2020 kr.	2019 kr.
Andelsindskud	56.395.115	56.395.115
Overført resultat m.v.	-1.851.783	9.229
Egenkapital ekskl. reserver	54.543.332	56.404.344
Hensat til fremtidig vedligeholdelse	1.031.494	976.510
8 EGENKAPITAL I ALT	<u>55.574.826</u>	<u>57.380.854</u>
6 Gæld til realkreditinstitutter	49.232.328	48.891.679
Langfristede gældsforpligtelser	<u>49.232.328</u>	<u>48.891.679</u>
6 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	643.013	626.485
Forudbetalt boligafgift	8.810	19.737
9 Varme- og vandregnskab 2020	73.136	186.037
10 Skyldige omkostninger	70.028	52.497
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>794.987</u>	<u>884.756</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>50.027.315</u>	<u>49.776.435</u>
PASSIVER	<u>105.602.141</u>	<u>107.157.289</u>
11 Eventualforpligtelser		
12 Nøgleoplysninger		

Noter

1 Hovedaktiviteter

Foreningens formål er at erhverve, eje og drive ejendommen matr.nr. 597, Amagerbros Kvarter, København, beliggende Erik Eriksens Gade 7, 9 og 11, 2300 København S.

	2020 kr.	2019 kr.
2 Reparation og vedligeholdelse		
Løbende:		
Døre, vinduer og vægge	22.670	19.602
Nøgler, skilte m.v.	0	4.126
El-anlæg	1.943	11.916
VVS-anlæg	26.894	58.013
Vand- og varme-anlæg	0	8.534
Kloak og afløb	1.471	30.414
Låger, porte og hegn	6.925	17.008
Forsikringskader, uden dækning	5.000	5.000
Bryggenet, opsætning og tilslutning	265.113	0
	330.016	154.613
Genopretning og renovering:		
Tag	0	49.701
	0	49.701
Vedligeholdelse i alt	330.016	204.314
3 Ejendomsservice/renholdelse		
Rengøring, storskrald m.v.	83.988	96.838
Vinduespolering	82.514	81.096
Rengøring, parkeringskælder	2.463	1.833
Diverse	11.431	2.089
	180.396	181.856

Noter

	2020 kr.	2019 kr.
4 Andre honorarer		
Varmeregnskab, inkl. honorar DEAS A/S	26.239	25.569
	26.239	25.569

5 Møde- og foreningsomkostninger

Porto og gebyrer	5.406	5.389
Kontorhold, småansøffelser m.v.	3.589	563
Mødeudgifter m.v.	-350	12.149
Beboeraktiviteter, fællesspisning m.v.	1.008	5.789
	9.653	23.890

6 Prioritetsgæld

	Renteomk. kr.	Betalte afdrag kr.	Restgæld kr.	Kursværdi kr.
RD, obl.lån, 0,50%, restløbetid 29 år og 3 mdr.	226.139	0	30.185.000	29.584.319
RD kontantlån, 0,7436% restløbetid 29 år og 3 mdr.	187.531	493.121	20.912.879	21.425.483
RD FlexLån, 2,22%, restløbetid 22 år og 3 mdr.	135.364	0	0	0
RD kontantlån, 1,99%, restløbetid 25 år og 5 mdr.	116.264	155.454	0	0
Kurstab nom. 30.185.000	-	-	-1.222.538	-
	665.298	648.575	49.875.341	51.009.802

RD kontantlån, 0,7436%: afdrag 2021 kr. 643.013

	2020 kr.	2019 kr.
Kurstab		
Kurstab lån nom. 30.185.000, kurs 95,846	1.253.885	0
Afskrivning 30 år, 9 måneder i 2020	-31.347	0
Saldo pr. 31. december	1.222.538	0

Noter

	2020 kr.	2019 kr.
7 Ejendom		
Bogført værdi 1. januar	104.783.469	104.783.469
Regulering til anskaffelsessum	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>104.783.469</u>	<u>104.783.469</u>

Offentlig ejendomsvurdering for 2019 udgør kr. 227.000.000.

8 Egenkapital

	I alt primo kr.	Årets afdrag kr.	Resultat- fordeling kr.	I alt ultimo kr.
Andelsindskud	56.395.115	0	-	56.395.115
Overført resultat m.v.	9.229	648.575	-2.509.587	-1.851.783
Reserver, hensættelser	<u>976.510</u>	<u>0</u>	<u>54.984</u>	<u>1.031.494</u>
	<u>57.380.854</u>	<u>648.575</u>	<u>-2.454.603</u>	<u>55.574.826</u>

	2020 kr.	2019 kr.
9 Varme- og vandregnskab 2020		
Aconto varme- og vandbidrag	498.128	607.103
Forbrug	<u>-424.992</u>	<u>-421.066</u>
	<u>73.136</u>	<u>186.037</u>

10 Skyldige omkostninger

Revision	23.500	23.000
Rengøring	5.931	1.220
VVS	0	1.047
Glarmester	10.375	0
El	12.866	13.417
Vand	7.492	0
Nøglededepositum	9.294	7.793
Mellemregning, andelssalg	570	4.320
Diverse	<u>0</u>	<u>1.700</u>
	<u>70.028</u>	<u>52.497</u>

Noter

11 Eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med Grundejerforeningen Havnestad er der tinglyst ejer-pantebrev for i alt t.kr. 97 på foreningens ejendom.

Til sikkerhed for prioritetsgæld er deponeret pantebreve store t.kr. 30.185 og t.kr. 21.406, med sikkerhed i foreningens ejendom.

Hæftelsesforhold

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Der er stillet pant for en gæld med en hovedstol på t.kr. 51.688 i ejendommen.

Ansvarsforsikring

Der er tegnet en bestyrelsesansvarsforsikring med en forsikringssum på t.kr. 500.

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

12 Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Jutlandia Hus 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. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Noter

12 Nøgleoplysninger - fortsat

		31.12.20 Antal	31.12.20 BBR Areal	31.12.19 BBR Areal
B1	Andelsboliger	40	4.935	4.935
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kælder, garager m.v.)	0	1.153	1.153
B6	I alt	40	6.088	6.088

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprinde- lige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien			x	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften			x	

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2003
D2	Ejendommens opførelsesår	2004

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		x
E2	Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud.		

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			x

Noter

12 Nøgleoplysninger - fortsat

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.20 kr.	Værdi divideret med m ² ultimo året kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	227.000.000	37.286
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.031.494	169

	Forklaring på udregning	Andre reserver divideret med ejendomsværdi x 100
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0,45%

	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	Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) x 12 og divideret med andelsboligernes areal på balancedagen			kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	251.684	x 12	/ 4.935	612
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 4.935	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12	/ 4.935	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen		
		2020 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andelsm ² de sidste 3 år	-366	211	223

Noter

12 Nøgleoplysninger - fortsat

		kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	35.588	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen
K2	Gæld - omsætningsaktiver	9.971	Gældsforpligtelser (jf. balancen) minus omsætningsaktiver (jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen
K3	Teknisk andelsværdi	45.559	

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og reovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året		
		2020 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	54	25	9
M2	Vedligeholdelse, genopretning/reovering	0	8	22
M3	Vedligeholdelse i alt	54	34	31

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen x med 100
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	52%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen		
		2020 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2018 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste 3 år	131	124	122

Noter

12 Nøgleoplysninger - fortsat

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:

Beregnete nøgletal	Kr. pr. kvm. andel
Anskaffelsessum	21.233
Offentlig ejendomsvurdering	45.998
Foreslået andelsværdi	35.588
Gæld	10.137
Boligafgift	650
	I pct.
Drift af totale udgifter	34%
Renter, kurstab og låneomkostninger af totale udgifter	55%
Afdrag af totale udgifter	11%

Beregning af andelsværdi

Ifølge "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" fastsættes en andelsværdi i henhold til bestemmelserne i foreningens vedtægter.

Dog må den udregnede værdi ikke overstige den beregnede maksimalpris ifølge ovenstående lovs § 5. Nedenfor er udregnet maksimalprisen ifølge lovens § 5, stk. 2 c.

Maksimalpris ifølge lovgivningens bestemmelser

Beregnet værdi i henhold til § 5, stk. 2 c i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber".

		2020 kr.	2019 kr.
		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital pr. 31. december iflg. balancen		54.543.332	56.404.344
Kontant ejendomsværdi 2019	227.000.000		227.000.000
Bogført værdi af ejendom	<u>-104.783.469</u>	122.216.531	-104.783.469
Bogført værdi af prioritetsgæld	49.875.341		49.518.164
Kontantværdi	<u>-51.009.802</u>	<u>-1.134.461</u>	<u>-52.501.146</u>
		<u>175.625.402</u>	<u>175.637.893</u>
Beregnet værdi pr. andelskrone:			
<u>Reguleret egenkapital</u> =	<u>175.625.402</u>		
Samlet andelsindskud	56.395.115	<u>3,11</u>	<u>3,11</u>

Den enkelte andels værdi fås ved at gange andelsindskuddet med en faktor 3,11. Den fremkomne værdi er inkl. det oprindelige indskud.

Såfremt der fremkommer en lavere offentlig vurdering, er det denne lavere vurdering, der vil være gældende.

Fordeling af andelskapital efter § 5 stk. 2 c

Nr. Adresse	Oprindeligt indskud kr.	Andelsværdi 2020 kr.
1 Erik Eriksens Gade 7, st. tv.	1.372.038	4.272.793
2 Erik Eriksens Gade 7, st. th.	991.211	3.086.823
3 Erik Eriksens Gade 7, 1. tv.	1.400.079	4.360.118
4 Erik Eriksens Gade 7, 1. th.	1.022.039	3.182.831
5 Erik Eriksens Gade 7, 2. tv.	1.428.034	4.447.175
6 Erik Eriksens Gade 7, 2. th.	1.050.080	3.270.156
7 Erik Eriksens Gade 7, 3. tv.	1.484.116	4.621.828
8 Erik Eriksens Gade 7, 3. th.	1.103.290	3.435.862
9 Erik Eriksens Gade 7, 4. tv.	1.540.113	4.796.212
10 Erik Eriksens Gade 7, 4. th.	1.159.286	3.610.244
11 Erik Eriksens Gade 7, 5. tv.	1.596.109	4.970.594
12 Erik Eriksens Gade 7, 5. th.	1.218.069	3.793.304
13 Erik Eriksens Gade 7, 6 - penthouse	2.444.499	7.612.648
14 Erik Eriksens Gade 9, st. tv.	1.139.692	3.549.223
15 Erik Eriksens Gade 9, st. th.	1.229.303	3.828.290
16 Erik Eriksens Gade 9, 1. tv.	1.139.692	3.549.223
17 Erik Eriksens Gade 9, 1. th.	1.229.303	3.828.290
18 Erik Eriksens Gade 9, 2. tv.	1.167.647	3.636.280
19 Erik Eriksens Gade 9, 2. th.	1.257.258	3.915.347
20 Erik Eriksens Gade 9, 3. tv.	1.195.688	3.723.605
21 Erik Eriksens Gade 9, 3. th.	1.285.299	4.002.672
22 Erik Eriksens Gade 9, 4. tv.	1.251.684	3.897.989
23 Erik Eriksens Gade 9, 4. th.	1.313.254	4.089.731
24 Erik Eriksens Gade 9, 5. tv.	1.307.680	4.072.371
25 Erik Eriksens Gade 9, 5. th.	1.369.250	4.264.113
26 Erik Eriksens Gade 9, 6 - penthouse	1.719.248	5.354.076
27 Erik Eriksens Gade 9, 6 - penthouse	1.719.248	5.354.076
28 Erik Eriksens Gade 11, st. tv.	1.139.692	3.549.223
29 Erik Eriksens Gade 11, st. th.	1.635.297	5.092.634
30 Erik Eriksens Gade 11, 1. tv.	1.139.692	3.549.223
31 Erik Eriksens Gade 11, 1. th.	1.660.465	5.171.013
32 Erik Eriksens Gade 11, 2. tv.	1.167.647	3.636.280
33 Erik Eriksens Gade 11, 2. th.	1.691.293	5.267.017
34 Erik Eriksens Gade 11, 3. tv.	1.195.688	3.723.605
35 Erik Eriksens Gade 11, 3. th.	1.716.461	5.345.396
36 Erik Eriksens Gade 11, 4. tv.	1.251.684	3.897.989
37 Erik Eriksens Gade 11, 4. th.	1.747.289	5.441.401
38 Erik Eriksens Gade 11, 5. tv.	1.307.680	4.072.371
39 Erik Eriksens Gade 11, 5. th.	1.828.454	5.694.162
40 Erik Eriksens Gade 11, 6. tv. - penthouse	2.780.563	8.659.215
Afrunding	1	-1
	56.395.115	175.625.402

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.”

Jacob Just

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B JutlandiaHus

Serienummer: PID:9208-2002-2-055471586670

IP: 217.71.xxx.xxx

2021-06-29 12:48:34Z

NEM ID 

Mette Kindberg Mortensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-790445667772

IP: 80.62.xxx.xxx

2021-06-29 13:16:32Z

NEM ID 

Finn Nicolaisen

Formand

På vegne af: A/B JutlandiaHus

Serienummer: PID:9208-2002-2-954157674089

IP: 80.62.xxx.xxx

2021-06-29 14:51:18Z

NEM ID 

Per Anders Holm

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B JutlandiaHus

Serienummer: PID:9208-2002-2-376243211481

IP: 188.182.xxx.xxx

2021-06-29 16:47:34Z

NEM ID 

Hans Jørgen Haugaard Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-519916023921

IP: 87.50.xxx.xxx

2021-07-01 10:16:36Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: NPQG3-L2MZFEVDAZ-JAGLI-YBFIX-ETL4V

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>