

Andelsboligforeningen Jutlandia Hus

Erik Eriksens Gade 7-11
2300 København S

CVR-nr. 27 89 47 71

Årsrapport 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens generalforsamling
den / 2022

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	side
Påtegninger og foreningsoplysninger	
Ledespåtegning	2
Administratørklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Foreningsoplysninger	7
Årsregnskab	
Regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for Andelsboligforeningen Jutlandia Hus for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabsloven, Andelsboligloven, 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 aktivitet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 23. februar 2022

Bestyrelse

Finn Nicolaisen, formand

Hans Haugaard Jensen

Per Anders Holm

Karsten Sporup

Peter Agervig Carstensen

Administratorerklæring

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2021. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København, den 23. februar 2022

Administrator:

DEAS A/S

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 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter Årsregnskabsloven, Andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling 31. december 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med Årsregnskabsloven, Andelsboligloven 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 revisorers 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 vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens regnskabsvejledning for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter Årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med Årsregnskabsloven, Andelsboligloven og foreningens vedtægter. 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 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 til-sidesættelse 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

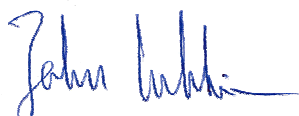
Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Roskilde, den 23. februar 2022

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 Hans Haugaard Jensen Per Anders Holm Karsten Sporup Peter Agervig Carstensen
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 årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, Andelsboligloven 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.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og parkeringsleje vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger m.v.

Regnskabspraksis - fortsat

Finansielle poster

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, låneomkostninger og kurstab ved optagelse/indfrielse/omlægning af lån (prioritetsgæld) samt negative renter af bankindestående.

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, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balancedagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Aktiver med en kostpris på under t.kr. 31 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

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

Likvider

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Andelsindskud fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

Overført resultat m.v. indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (f.eks. reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og ændringer i basisværdien af finansiell sikringsinstrumenter (renteswap). I posten fragår beløb, der er overført til andre reserver, herunder reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom m.v. Posten kan også indeholde beløb, som er overført fra andre reserver.

Regnskabspraksis - fortsat

Egenkapital - fortsat

Andre reserver omfatter reservede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

Nogle reservationer foretages via resultatdisponeringen som en del af årets resultat. Andre større reservationer overføres direkte fra egenkapitalposten ”overført resultat” og indgår således ikke i resultatdisponeringen.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Kurstab og låneomkostninger ved låneoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til pantebrevsrestgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominalværdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 13, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

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

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 14. Vedtægterne bestemmer i § 14, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabs balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i Andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabs balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i Årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden samt i en eventuel aftale om rentesikring (renteswap).

Andre reserver i årsregnskabs balance omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen. I henhold til vedtægternes § 14 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Budget (ej revideret)	2021	2020
	2021 kr.	kr.	kr.
Boligafgift	3.020.200	3.020.206	3.208.968
Parkering	147.600	163.800	163.800
Parkering, tomgang	-15.000	-19.175	-16.250
Tilslutning bolignet	0	0	13.600
Diverse indtægter	0	8.041	8.069
INDTÆGTER	3.152.800	3.172.872	3.378.187
Ejendomsomkostninger			
Ejendomsskatter, afgifter og renovation	847.300	846.778	845.413
Forsikringer og abonnementer	158.800	165.208	141.930
Grundejerforening	60.300	59.300	265.640
El	90.000	97.986	73.522
2 Reparation og vedligeholdelse	385.000	176.160	330.016
3 Ejendomsservice/renholdelse	186.800	224.177	180.396
	1.728.200	1.569.609	1.836.917
Administrationsomkostninger			
Administration	48.000	47.670	47.580
Revision	25.900	25.900	23.500
Revision, løbende assistance	0	0	1.625
4 Andre honorarer	27.100	53.420	26.239
5 Møde- og foreningsomkostninger	22.900	22.600	9.653
10 Afskrivning, kurstab	0	41.796	31.347
	123.900	191.386	139.944
OMKOSTNINGER	1.852.100	1.760.995	1.976.861

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december - fortsat

Note	Budget (ej revideret)	2021	2020
	2021 kr.	kr.	kr.
	1.300.700	1.411.877	1.401.326
RESULTAT FØR RENTER			
6 Finansielle omkostninger	514.000	512.970	668.466
Låneomkostninger	0	0	51.800
Kurstab indfriet lån	0	0	2.487.088
	786.700	898.907	-1.806.028
DRIFTSRESULTAT			
Forslag til resultatdisponering:			
10 Betalte prioritetsafdrag	643.000	643.013	648.575
Hensat til fremtidig vedligeholdelse	0	208.840	54.984
Overført resultat	143.700	47.054	-2.509.587
	786.700	898.907	-1.806.028

Balance 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	2021 kr.	2020 kr.
7 Ejendom	<u>104.783.469</u>	<u>104.783.469</u>
Materielle anlægsaktiver	<u>104.783.469</u>	<u>104.783.469</u>
8 Varme- og vandregnskab 2021	21.900	0
9 Andre tilgodehavender	<u>7.273</u>	<u>57.990</u>
Tilgodehavender	<u>29.173</u>	<u>57.990</u>
Bankbeholdning	<u>1.018.814</u>	<u>760.682</u>
Likvide beholdninger	<u>1.018.814</u>	<u>760.682</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>1.047.987</u>	<u>818.672</u>
AKTIVER	<u><u>105.831.456</u></u>	<u><u>105.602.141</u></u>

Balance 31. december

Passiver

<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> kr.
Andelsindskud	56.395.115	56.395.115
Overført resultat m.v.	-1.161.716	-1.851.783
Egenkapital ekskl. reserver	<u>55.233.399</u>	<u>54.543.332</u>
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	1.240.334	1.031.494
Andre reserver	<u>1.240.334</u>	<u>1.031.494</u>
EGENKAPITAL	<u>56.473.733</u>	<u>55.574.826</u>
10 Prioritetsgæld	48.626.316	49.232.328
Langfristede gældsforpligtelser	<u>48.626.316</u>	<u>49.232.328</u>
10 Prioritetsgæld	647.808	643.013
Forudbetalt boligafgift	0	8.810
8 Varme- og vandregnskab 2021	0	73.136
11 Skyldige omkostninger	83.599	70.028
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>731.407</u>	<u>794.987</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>49.357.723</u>	<u>50.027.315</u>
PASSIVER	<u>105.831.456</u>	<u>105.602.141</u>
12 Eventualforpligtelser		
13 Nøgleoplysninger		
14 Beregning af andelsværdi		

Egenkapitalopgørelse

	Egenkapital primo kr.	Periodens resultat- fordeling kr.	I alt Ultimo kr.
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Andelsindskud	56.395.115	0	56.395.115
Overført resultat m.v.	-1.851.783	690.067	-1.161.716
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	1.031.494	208.840	1.240.334
	<u>55.574.826</u>	<u>898.907</u>	<u>56.473.733</u>

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.

	2021 kr.	2020 kr.
2 Reparation og vedligeholdelse		
Løbende:		
Døre, vinduer og vægge	38.496	22.670
Nøgler, skilte m.v.	2.446	0
El-anlæg	4.387	1.943
VVS-anlæg	0	26.894
Faldstammer	2.256	0
Vand- og varme-anlæg	12.312	0
Kloak og afløb	0	1.471
Låger, porte og hegn	12.669	6.925
Tag	21.809	0
Forsikringskader, uden dækning	0	5.000
Bryggenet, opsætning og tilslutning	0	265.113
Diverse	1.596	0
	95.971	330.016
Genopretning og renovering:		
Eftersyn vand og varmeanlæg, inkl. ny målerinstallation	80.189	0
	80.189	0
Vedligeholdelse i alt	176.160	330.016
3 Ejendomsservice/renholdelse		
Rengøring, storskrald m.v.	94.991	83.988
Vinduespolering	84.706	82.514
Graffiti	1.406	0
Rengøring, parkeringskælder	2.506	2.463
Cykelstander	33.925	0
Diverse	6.643	11.431
	224.177	180.396

Noter

	2021 kr.	2020 kr.
4 Andre honorarer		
Varmeregnskab, inkl. honorar DEAS A/S	26.542	26.239
Brandnotat ladestandere P-kælder	25.000	0
Logning af aktuelt strømforbrug ladestandere el-biler	1.878	0
	53.420	26.239
5 Møde- og foreningsomkostninger		
Porto og gebyrer	6.472	5.406
Kontorhold, småanskaffelser m.v.	0	3.589
Mødeudgifter m.v., inkl. bestyrelsesmiddag	15.167	-350
Beboeraktiviteter	961	1.008
	22.600	9.653
6 Finansielle omkostninger		
Renteudgifter bank	4.899	3.168
Prioritetsrenter og bidrag	508.071	665.298
	512.970	668.466
7 Ejendom		
Bogført værdi 1. januar	104.783.469	104.783.469
Regulering til anskaffelsessum	0	0
	104.783.469	104.783.469
Offentlig ejendomsvurdering for 2020 udgør kr. 227.000.000.		
8 Varme- og vandregnskab 2021		
Aconto varme- og vandbidrag	-440.750	-498.128
Forbrug	462.650	424.992
	21.900	-73.136

Noter

	2021 kr.	2020 kr.
9 Andre tilgodehavender		
Boligafgift	573	325
Udlæg beboere	1.155	0
Årsopgørelser varme og vand	4.795	52.990
Andre tilgodehavender	750	4.675
	7.273	57.990

10 Prioritetsgæld

	Renteomk. kr.	Betalte afdrag kr.	Restgæld kr.	Kursværdi kr.
RD, obl.lån, 0,50%, restløbetid 28 år og 3 mdr.	271.665	0	30.185.000	27.564.942
RD kontantlån, 0,7436% restløbetid 28 år og 3 mdr.	236.406	643.013	20.269.866	19.219.031
Kurstab nom. 30.185.000	-	-	-1.180.742	-
	508.071	643.013	49.274.124	46.783.973

	2021 kr.	2020 kr.
Kurstab		
Kurstab lån nom. 30.185.000, kurs 95,846	1.253.885	1.253.885
Afskrivning 30 år	-73.143	-31.347
Saldo pr. 31. december	1.180.742	1.222.538

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)	647.808	643.013
Lang del af gæld (mere en 1 år)	48.626.316	49.232.328
	49.274.124	49.875.341
Restgæld efter 5 år, afrundet	47.167.200	47.834.500

Noter

	2021 kr.	2020 kr.
11 Skyldige omkostninger		
Revision	25.900	23.500
Rengøring	7.056	5.931
VVS	4.269	0
Tagdækning	13.445	0
Glarmester	0	10.375
El	22.355	12.866
Vand	0	7.492
Nøgledepositum	9.418	9.294
Mellemregning, andelssalg	0	570
Diverse	1.156	0
	83.599	70.028

12 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.

Ansvarsforsikring

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

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Noter

13 Nøgleoplysninger

		31.12.21 Antal	31.12.21 BBR Areal	31.12.20 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

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

Noter

13 Nøgleoplysninger - fortsat

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.21 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	1.240.334	204

	Forklaring på udregning	Andre reserver divideret med ejendomsværdi x 100
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0,55%

	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		
		2021 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andelsm ² de sidste 3 år	182	-366	211

Noter

13 Nøgleoplysninger - fortsat

		kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	36.462	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen
K2	Gæld - omsætningsaktiver	9.789	Gældsforpligtelser (jf. balancen) minus omsætningsaktiver (jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen
K3	Teknisk andelsværdi	46.251	

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og reovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året		
		2021 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	16	54	25
M2	Vedligeholdelse, genopretning/reovering	13	0	8
M3	Vedligeholdelse i alt	29	54	33

	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)	53%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen		
		2021 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste 3 år	130	131	124

Noter

13 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	36.462
Gæld	10.002
Boligafgift	612
	I pct.
Drift af totale udgifter	60%
Renter af totale udgifter	18%
Afdrag af totale udgifter	22%

Noter

14 Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til Andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægternes § 14:

Andelskronen er beregnet på baggrund af en offentlig ejendomsvurdering foretaget inden 1. juli 2020 og kan derfor anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelskronen besluttet på en generalforsamling.

		2021 kr.	2020 kr.
		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital pr. 31. december iflg. balancen		55.233.399	54.543.332
Ejendom til offentlig ejendomsvurdering, fastholdt	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	49.274.124		49.875.341
Kontantværdi	<u>-46.783.973</u>	<u>2.490.151</u>	<u>-51.009.802</u>
		<u>179.940.081</u>	<u>175.625.402</u>
Beregnet værdi pr. andelskrone:			
<u>Reguleret egenkapital</u> =	<u>179.940.081</u>		
Samlet andelsindskud	56.395.115	<u>3,19</u>	<u>3,11</u>

Den enkelte andels værdi fås ved at gange andelsindskuddet med en faktor 3,19. Den fremkomne værdi er inkl. det oprindelige indskud.

Noter

14 Beregning af andelsværdi - fortsat

Fordeling af andelsværdi

Nr.	Adresse	Oprindeligt indskud kr.	Andelsværdi 2021 kr.
1	Erik Eriksens Gade 7, st. tv.	1.372.038	4.377.765
2	Erik Eriksens Gade 7, st. th.	991.211	3.162.659
3	Erik Eriksens Gade 7, 1. tv.	1.400.079	4.467.235
4	Erik Eriksens Gade 7, 1. th.	1.022.039	3.261.025
5	Erik Eriksens Gade 7, 2. tv.	1.428.034	4.556.431
6	Erik Eriksens Gade 7, 2. th.	1.050.080	3.350.495
7	Erik Eriksens Gade 7, 3. tv.	1.484.116	4.735.374
8	Erik Eriksens Gade 7, 3. th.	1.103.290	3.520.272
9	Erik Eriksens Gade 7, 4. tv.	1.540.113	4.914.043
10	Erik Eriksens Gade 7, 4. th.	1.159.286	3.698.939
11	Erik Eriksens Gade 7, 5. tv.	1.596.109	5.092.709
12	Erik Eriksens Gade 7, 5. th.	1.218.069	3.886.496
13	Erik Eriksens Gade 7, 6 - penthouse	2.444.499	7.799.672
14	Erik Eriksens Gade 9, st. tv.	1.139.692	3.636.418
15	Erik Eriksens Gade 9, st. th.	1.229.303	3.922.341
16	Erik Eriksens Gade 9, 1. tv.	1.139.692	3.636.418
17	Erik Eriksens Gade 9, 1. th.	1.229.303	3.922.341
18	Erik Eriksens Gade 9, 2. tv.	1.167.647	3.725.614
19	Erik Eriksens Gade 9, 2. th.	1.257.258	4.011.537
20	Erik Eriksens Gade 9, 3. tv.	1.195.688	3.815.085
21	Erik Eriksens Gade 9, 3. th.	1.285.299	4.101.008
22	Erik Eriksens Gade 9, 4. tv.	1.251.684	3.993.753
23	Erik Eriksens Gade 9, 4. th.	1.313.254	4.190.205
24	Erik Eriksens Gade 9, 5. tv.	1.307.680	4.172.419
25	Erik Eriksens Gade 9, 5. th.	1.369.250	4.368.872
26	Erik Eriksens Gade 9, 6 - penthouse	1.719.248	5.485.612
27	Erik Eriksens Gade 9, 6 - penthouse	1.719.248	5.485.612
28	Erik Eriksens Gade 11, st. tv.	1.139.692	3.636.418
29	Erik Eriksens Gade 11, st. th.	1.635.297	5.217.748
30	Erik Eriksens Gade 11, 1. tv.	1.139.692	3.636.418
31	Erik Eriksens Gade 11, 1. th.	1.660.465	5.298.052
32	Erik Eriksens Gade 11, 2. tv.	1.167.647	3.725.614
33	Erik Eriksens Gade 11, 2. th.	1.691.293	5.396.414
34	Erik Eriksens Gade 11, 3. tv.	1.195.688	3.815.085
35	Erik Eriksens Gade 11, 3. th.	1.716.461	5.476.719
36	Erik Eriksens Gade 11, 4. tv.	1.251.684	3.993.753
37	Erik Eriksens Gade 11, 4. th.	1.747.289	5.575.082
38	Erik Eriksens Gade 11, 5. tv.	1.307.680	4.172.419
39	Erik Eriksens Gade 11, 5. th.	1.828.454	5.834.053
40	Erik Eriksens Gade 11, 6. tv. - penthouse	2.780.563	8.871.950
	Afrunding	1	6
		56.395.115	179.940.081

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.”

Annett Klevenhaus Panek

Administrator

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:68491885

IP: 217.195.xxx.xxx

2022-05-04 09:45:30 UTC

NEM ID 

Finn Nicolaisen

Formand

På vegne af: A/B JutlandiaHus

Serienummer: PID:9208-2002-2-954157674089

IP: 89.23.xxx.xxx

2022-05-04 09:48:27 UTC

NEM ID 

Peter Agervig Carstensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Jutlandiahus

Serienummer: 522fb416-7cdf-4d14-bbdb-ee994c89764a

IP: 62.242.xxx.xxx

2022-05-04 10:20:37 UTC

Mit 

Hans Jørgen Haugaard Jensen


Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B JutlandiaHus

Serienummer: PID:9208-2002-2-519916023921

IP: 87.50.xxx.xxx

2022-05-04 17:44:49 UTC

NEM ID 

Per Anders Holm

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B JutlandiaHus

Serienummer: PID:9208-2002-2-376243211481

IP: 188.182.xxx.xxx

2022-05-04 20:22:36 UTC

NEM ID 

Karsten Sporup

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B jutlandiahus

Serienummer: PID:9208-2002-2-438965685344

IP: 194.182.xxx.xxx

2022-05-05 07:20:51 UTC

NEM ID 

Lisbeth Larsen

Dirigent

På vegne af: A/B Jutlandiahus

Serienummer: 82657dfa-6a86-494c-853d-9dfa4592fcac

IP: 87.50.xxx.xxx

2022-05-05 07:24:45 UTC

Mit 

Penneo dokumentnøgle: N01PZ-00H2T-IQLPY-OAEVD-0M5HN-W5NQW

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>