

A/B Jutlandia Hus
Erik Eriksens Gade 7-11
2300 København S

CVR-nr. 27 89 47 71

Årsrapport 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på foreningens generalforsamling
den / 2023

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	side
Påtegninger og foreningsoplysninger	
Ledespåtegning	2
Administratørerklæring	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

Ledespåtegning

Bestyrelsen har dags dato aflagt årsrapporten for A/B Jutlandia Hus for regnskabsåret 1. januar-31. december 2022.

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 2022 samt af resultatet af foreningens aktivitet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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 8. februar 2023

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 2022. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København, den 8. februar 2023

Administrator:

DEAS A/S

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Jutlandia Hus

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Jutlandia Hus for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 resultatopgørelsen, 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 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

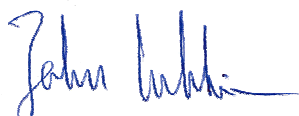
Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Roskilde, den 8. februar 2023

Trekroner Revision A/S

Godkendte Revisorer

CVR-nr.: 28 99 13 55



John Cubbin

Registreret revisor

MNE-nr.: mne3105

Foreningsoplysninger

Foreningen	A/B 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 A/B 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 m.v.

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 nominal værdi.

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 § 32 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	Budget (ej revideret)	2022	2021
	2022 kr.	kr.	kr.
Boligafgift	3.020.200	3.020.206	3.020.206
Parkering	155.700	174.300	163.800
Parkering, tomgang		-25.150	-19.175
Tilslutning bolignet	0	0	0
Diverse indtægter	0	0	8.041
INDTÆGTER	3.175.900	3.169.356	3.172.872
Ejendomsomkostninger			
Ejendomsskatter, afgifter og renovation	893.000	906.831	846.778
Forsikringer og abonnementer	166.600	161.136	165.208
Grundejerforening	60.000	59.300	59.300
El	148.000	133.952	97.986
2 Reparation og vedligeholdelse	385.000	136.981	176.160
3 Ejendomsservice/renholdelse	200.000	192.944	224.177
	1.852.600	1.591.144	1.569.609
Administrationsomkostninger			
Administration	49.000	48.905	47.670
Revision	26.500	24.350	25.900
4 Andre honorarer	27.000	27.446	53.420
5 Møde- og foreningsomkostninger	26.000	20.193	22.600
10 Afskrivning, kurstab	0	41.796	41.796
	128.500	162.690	191.386
OMKOSTNINGER	1.981.100	1.753.834	1.760.995

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december - fortsat

<u>Note</u>	Budget		
	(ej revideret)	2022	2021
	2022	2022	2021
	kr.	kr.	kr.
	1.194.800	1.415.522	1.411.877
6 Finansielle omkostninger	548.000	505.945	512.970
	646.800	909.577	898.907
Forslag til resultatdisponering:			
10 Betalte prioritetsafdrag	648.000	647.808	643.013
Hensat til fremtidig vedligeholdelse	0	248.019	208.840
Overført resultat	-1.200	13.750	47.054
	646.800	909.577	898.907

Balance 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2022</u> kr.	<u>2021</u> 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 2022	0	21.900
9 Andre tilgodehavender	<u>49.131</u>	<u>7.273</u>
Tilgodehavender	<u>49.131</u>	<u>29.173</u>
Bankbeholdning	<u>1.328.436</u>	<u>1.018.814</u>
Likvide beholdninger	<u>1.328.436</u>	<u>1.018.814</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>1.377.567</u>	<u>1.047.987</u>
AKTIVER	<u><u>106.161.036</u></u>	<u><u>105.831.456</u></u>

Balance 31. december

Passiver

<u>Note</u>	2022 kr.	2021 kr.
Andelsindskud	56.395.115	56.395.115
Overført resultat m.v.	-500.158	-1.161.716
Egenkapital ekskl. reserver	55.894.957	55.233.399
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)		
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	1.488.353	1.240.334
Andre reserver	1.488.353	1.240.334
EGENKAPITAL	57.383.310	56.473.733
10 Prioritetsgæld	48.015.472	48.626.316
Langfristede gældsforpligtelser	48.015.472	48.626.316
10 Prioritetsgæld	652.639	647.808
8 Varme- og vandregnskab 2022	35.247	0
11 Skyldige omkostninger	74.368	83.599
Kortfristede gældsforpligtelser	762.254	731.407
GÆLDSFORPLIGTELSER	48.777.726	49.357.723
PASSIVER	106.161.036	105.831.456
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.	-1.161.716	661.558	-500.158
Reserve for vedligeholdelse af ejendommen	1.240.334	248.019	1.488.353
	<u>56.473.733</u>	<u>909.577</u>	<u>57.383.310</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.

	2022 kr.	2021 kr.
2 Reparation og vedligeholdelse		
Løbende:		
Døre, vinduer og vægge	21.601	38.496
Nøgler, skilte m.v.	5.854	2.446
El-anlæg	10.677	4.387
VVS-anlæg	26.708	0
Faldstammer	0	2.256
Vand- og varme-anlæg	0	12.312
Låger, porte og hegn	495	12.669
Tag	10.263	21.809
Udbedring efter vandindtrængen i kælder	8.133	0
Diverse	0	1.596
	83.731	95.971
Genopretning og renovering:		
Maling af udvendigt hegn	53.250	0
Eftersyn vand og varmeanlæg, inkl. ny målerinstallation	0	80.189
	53.250	80.189
Vedligeholdelse i alt	136.981	176.160
3 Ejendomsservice/renholdelse		
Rengøring, storskrald m.v.	99.110	94.991
Vinduespolering	86.819	84.706
Graffiti	0	1.406
Rengøring, parkeringskælder	2.569	2.506
Cykelstander	0	33.925
Diverse	4.446	6.643
	192.944	224.177

Noter

	2022 kr.	2021 kr.
4 Andre honorarer		
Varme- og vandregnskab, inkl. honorar DEAS A/S	26.946	26.542
Brandnotat ladestandere P-kælder	0	25.000
Logning af aktuelt strømforbrug ladestandere el-biler	0	1.878
Hvidvask Mastercard	500	0
	<u>27.446</u>	<u>53.420</u>
5 Møde- og foreningsomkostninger		
Porto og gebyrer	7.334	6.472
Mødeudgifter m.v., inkl. bestyrelsesmiddag	11.950	15.167
Beboeraktiviteter	909	961
	<u>20.193</u>	<u>22.600</u>
6 Finansielle omkostninger		
Renteudgifter bank	5.248	4.899
Prioritetsrenter og bidrag	500.697	508.071
	<u>505.945</u>	<u>512.970</u>
7 Ejendom		
Bogført værdi 1. januar	104.783.469	104.783.469
Regulering til anskaffelsessum	0	0
	<u>104.783.469</u>	<u>104.783.469</u>
Offentlig ejendomsvurdering for 2020 udgør kr. 227.000.000.		
8 Varme- og vandregnskab 2022		
Aconto varme- og vandbidrag	455.640	440.750
Forbrug	-420.393	-462.650
	<u>35.247</u>	<u>-21.900</u>

Noter

	2022 kr.	2021 kr.
9 Andre tilgodehavender		
Boligafgift	573	573
Udlæg beboere	0	1.155
Årsopgørelser varme og vand	43.683	4.795
Igangværende salg andele	4.125	0
Andre tilgodehavender	750	750
	49.131	7.273

10 Prioritetsgæld

	Renteomk. kr.	Betalte afdrag kr.	Restgæld kr.	Kursværdi kr.
RD, obl.lån, 0,50%, restløbetid 27 år og 3 mdr.	271.665	0	30.185.000	20.555.985
RD kontantlån, 0,7436% restløbetid 27 år og 3 mdr.	229.032	647.808	19.622.057	14.079.940
Kurstab nom. 30.185.000	-	-	-1.138.946	-
	500.697	647.808	48.668.111	34.635.925

	2022 kr.	2021 kr.
Kurstab		
Kurstab lån nom. 30.185.000, kurs 95,846	1.253.885	1.253.885
Afskrivning 30 år	-114.939	-73.143
Saldo pr. 31. december	1.138.946	1.180.742

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)	652.639	647.808
Lang del af gæld (mere en 1 år)	48.015.472	48.626.316
	48.668.111	49.274.124
Restgæld efter 5 år, afrundet	46.494.800	47.167.200

Noter

	2022 kr.	2021 kr.
11 Skyldige omkostninger		
Revision	25.500	25.900
Rengøring	6.701	7.056
VVS	0	4.269
Tagdækning	10.263	13.445
El	18.956	22.355
Nøgledepositum	9.418	9.418
Diverse	3.530	1.156
	74.368	83.599

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

		31.12.22 Antal	31.12.22 BBR Areal	31.12.21 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. 31.12.22 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	1.488.353	244

	Forklaring på udregning	Andre reserver divideret med ejendomsværdi x 100
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0,66%

	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		
		2022 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andelsm ² de sidste 3 år	184	182	-366

Noter

13 Nøgleoplysninger - fortsat

		kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	38.935	Andelsværdi på balancedagen divideret med det samlede areal for andele på balancedagen
K2	Gæld - omsætningsaktiver	9.605	Gældsforpligtelser (jf. balancen) minus omsætningsaktiver (jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen
K3	Teknisk andelsværdi	48.540	

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året		
		2022 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	14	16	54
M2	Vedligeholdelse, genopretning/renovering	9	13	0
M3	Vedligeholdelse i alt	23	29	54

	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		
		2022 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste 3 år	131	130	131

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	38.935
Gæld	9.884
Boligafgift	612
	I pct.
Drift af totale udgifter	60,3%
Renter af totale udgifter	17,4%
Afdrag af totale udgifter	22,3%

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.

		2022 kr.	2021 kr.
		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital pr. 31. december iflg. balancen		55.894.957	55.233.399
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	48.668.111		49.274.124
Kontantværdi	<u>-34.635.925</u>	<u>14.032.186</u>	<u>-46.783.973</u>
		<u>192.143.674</u>	<u>179.940.081</u>
Beregnet værdi pr. andelskrone:			
<u>Reguleret egenkapital</u> =	<u>192.143.674</u>		
Samlet andelsindskud	56.395.115	<u>3,41</u>	<u>3,19</u>

Den enkelte andels værdi fås ved at gange andelsindskuddet med en faktor 3,41. Den fremkomne værdi er inkl. det oprindelige indskud.

Noter

14 Beregning af andelsværdi - fortsat

Fordeling af andelsværdi

Nr.	Adresse	Oprindeligt indskud kr.	Andelsværdi 2022 kr.
1	Erik Eriksens Gade 7, st. tv.	1.372.038	4.674.666
2	Erik Eriksens Gade 7, st. th.	991.211	3.377.152
3	Erik Eriksens Gade 7, 1. tv.	1.400.079	4.770.205
4	Erik Eriksens Gade 7, 1. th.	1.022.039	3.482.188
5	Erik Eriksens Gade 7, 2. tv.	1.428.034	4.865.450
6	Erik Eriksens Gade 7, 2. th.	1.050.080	3.577.727
7	Erik Eriksens Gade 7, 3. tv.	1.484.116	5.056.529
8	Erik Eriksens Gade 7, 3. th.	1.103.290	3.759.018
9	Erik Eriksens Gade 7, 4. tv.	1.540.113	5.247.314
10	Erik Eriksens Gade 7, 4. th.	1.159.286	3.949.802
11	Erik Eriksens Gade 7, 5. tv.	1.596.109	5.438.098
12	Erik Eriksens Gade 7, 5. th.	1.218.069	4.150.080
13	Erik Eriksens Gade 7, 6 - penthouse	2.444.499	8.328.648
14	Erik Eriksens Gade 9, st. tv.	1.139.692	3.883.041
15	Erik Eriksens Gade 9, st. th.	1.229.303	4.188.356
16	Erik Eriksens Gade 9, 1. tv.	1.139.692	3.883.041
17	Erik Eriksens Gade 9, 1. th.	1.229.303	4.188.356
18	Erik Eriksens Gade 9, 2. tv.	1.167.647	3.978.287
19	Erik Eriksens Gade 9, 2. th.	1.257.258	4.283.601
20	Erik Eriksens Gade 9, 3. tv.	1.195.688	4.073.825
21	Erik Eriksens Gade 9, 3. th.	1.285.299	4.379.139
22	Erik Eriksens Gade 9, 4. tv.	1.251.684	4.264.610
23	Erik Eriksens Gade 9, 4. th.	1.313.254	4.474.386
24	Erik Eriksens Gade 9, 5. tv.	1.307.680	4.455.394
25	Erik Eriksens Gade 9, 5. th.	1.369.250	4.665.170
26	Erik Eriksens Gade 9, 6 - penthouse	1.719.248	5.857.648
27	Erik Eriksens Gade 9, 6 - penthouse	1.719.248	5.857.648
28	Erik Eriksens Gade 11, st. tv.	1.139.692	3.883.041
29	Erik Eriksens Gade 11, st. th.	1.635.297	5.571.617
30	Erik Eriksens Gade 11, 1. tv.	1.139.692	3.883.041
31	Erik Eriksens Gade 11, 1. th.	1.660.465	5.657.368
32	Erik Eriksens Gade 11, 2. tv.	1.167.647	3.978.287
33	Erik Eriksens Gade 11, 2. th.	1.691.293	5.762.401
34	Erik Eriksens Gade 11, 3. tv.	1.195.688	4.073.825
35	Erik Eriksens Gade 11, 3. th.	1.716.461	5.848.152
36	Erik Eriksens Gade 11, 4. tv.	1.251.684	4.264.610
37	Erik Eriksens Gade 11, 4. th.	1.747.289	5.953.186
38	Erik Eriksens Gade 11, 5. tv.	1.307.680	4.455.394
39	Erik Eriksens Gade 11, 5. th.	1.828.454	6.229.721
40	Erik Eriksens Gade 11, 6. tv. - penthouse	2.780.563	9.473.649
	Afrunding	1	3
		56.395.115	192.143.674

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.”

Finn Nicolaisen

Formand

Serienummer: c07d467b-8fa0-4051-8cae-a3a8bed55907

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-04-26 12:35:36 UTC



Hans Jørgen Haugaard Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 4b0a15a9-abf5-44d1-8332-858a7f393775

IP: 87.50.xxx.xxx

2023-04-26 12:42:01 UTC



Per Anders Holm

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 3c6a4aa6-0add-4f0e-a82e-f6073262bd8f

IP: 188.182.xxx.xxx

2023-04-26 16:21:31 UTC



Navnet er skjult

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-04-26 17:12:52 UTC



Karsten Sporup

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: b8d8f7e7-c361-4abe-9a05-1e9944763175

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-04-28 17:44:38 UTC



Lisbeth Larsen

Dirigent

På vegne af: A/B JutlandiaHus

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

IP: 87.52.xxx.xxx

2023-04-28 20:39:57 UTC



Penneo dokumentnøgle: QTNIH-7D8Z5-1NOAU-PZLSE-05DDU-PITL8

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 tidsstemplet 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>