

**Andelsboligforeningen Jutlandia Hus**

Erik Eriksens Gade 7-11

2300 København S

CVR-nr. 27 89 47 71

**Årsrapport 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på foreningens generalforsamling  
den / 2020

---

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	side
<b>Påtegninger og foreningsoplysninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Foreningsoplysninger	6
<b>Årsregnskab</b>	
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 2019.

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 2019 samt af resultatet af foreningens aktivitet for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 13. februar 2020

### 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 2019, 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 2019 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019. 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

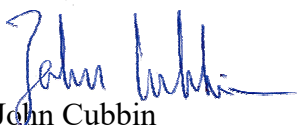
Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Roskilde, den 13. februar 2020

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  
Statsautoriserede 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. 13 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)	2019	2018
	2019 kr.	kr.	kr.
Boligafgift	3.737.900	3.737.878	3.737.878
Parkering	148.200	165.100	156.387
Parkering, tomgang	-7.800	-15.600	-16.250
Renteindtægter	0	0	0
<b>INDTÆGTER</b>	<b>3.878.300</b>	<b>3.887.378</b>	<b>3.878.015</b>
<b>Ejendomsomkostninger</b>			
Ejendomsskatter, afgifter og renovation	762.500	763.019	730.013
Forsikringer og abonnementer	143.100	136.003	128.415
Grundejerforening	162.500	81.020	51.565
El	90.000	73.635	84.332
2 Reparation og vedligeholdelse	385.000	204.314	187.891
3 Ejendomsservice/renholdelse	190.300	181.856	177.472
	<b>1.733.400</b>	<b>1.439.847</b>	<b>1.359.688</b>
<b>Administrationsomkostninger</b>			
Administration	50.000	47.255	49.240
Revision	23.000	23.000	22.500
4 Andre honorarer	26.000	25.569	25.508
5 Møde- og foreningsomkostninger	18.700	23.890	22.404
	<b>117.700</b>	<b>119.714</b>	<b>119.652</b>
<b>OMKOSTNINGER</b>	<b>1.851.100</b>	<b>1.559.561</b>	<b>1.479.340</b>

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december - fortsat

<u>Note</u>	Budget		
	(ej revideret)	2019	2018
	2019	2019	2018
	kr.	kr.	kr.
	<b>2.027.200</b>	<b>2.327.817</b>	<b>2.398.675</b>
6	1.285.900	1.285.567	1.298.507
	<b>741.300</b>	<b>1.042.250</b>	<b>1.100.168</b>
Forslag til resultatdisponering:			
6	614.000	614.142	602.042
	0	180.686	197.109
	127.300	247.422	301.017
	<b>741.300</b>	<b>1.042.250</b>	<b>1.100.168</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 kr.
7 Ejendom	104.783.469	104.783.469
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>104.783.469</b>	<b>104.783.469</b>
Periodeafgrænsningsposter	0	0
Tilgodehavender	8.195	6.570
Tilgodehavender, vand og varme	79.264	56.499
Mellemregning, andelssalg	0	7.250
<b>Tilgodehavender</b>	<b>87.459</b>	<b>70.319</b>
Bankbeholdning	2.286.361	1.982.683
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.286.361</b>	<b>1.982.683</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>	<b>2.373.820</b>	<b>2.053.002</b>
<b>AKTIVER</b>	<b>107.157.289</b>	<b>106.836.471</b>

## Balance 31. december

### Passiver

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 kr.
Andelsindskud	56.395.115	56.395.115
Overført resultat m.v.	9.229	-852.335
Egenkapital ekskl. reserver	56.404.344	55.542.780
Hensat til fremtidig vedligeholdelse	976.510	795.824
<b>8 EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>57.380.854</b>	<b>56.338.604</b>
6 Gæld til realkreditinstitutter	48.891.679	49.518.164
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>48.891.679</b>	<b>49.518.164</b>
6 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	626.485	614.142
Forudbetalt boligafgift	19.737	39.642
9 Varme- og vandregnskab 2019	186.037	165.865
10 Skyldige omkostninger	52.497	160.054
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>884.756</b>	<b>979.703</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b>	<b>49.776.435</b>	<b>50.497.867</b>
<b>PASSIVER</b>	<b>107.157.289</b>	<b>106.836.471</b>
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.

	2019 kr.	2018 kr.
<b>2 Reparation og vedligeholdelse</b>		
Løbende:		
Døre, vinduer og vægge	19.602	0
Altanbeklædning	0	10.463
Nøgler, skilte m.v.	4.126	375
El-anlæg	11.916	4.350
VVS-anlæg	58.013	34.856
Vand- og varme-anlæg	8.534	0
Kloak og afløb	30.414	0
Låger, porte og hegn	17.008	2.603
Forsikringskader, uden dækning	5.000	0
	<b>154.613</b>	<b>52.647</b>
Genopretning og renovering:		
Tag	49.701	0
Terasserrenovering	0	85.475
Eftersyn vand og varmeanlæg	0	49.769
	<b>49.701</b>	<b>135.244</b>
<b>Vedligeholdelse i alt</b>	<b>204.314</b>	<b>187.891</b>
<b>3 Ejendomsservice/renholdelse</b>		
Rengøring, storskrald m.v.	96.838	94.140
Vinduespolering	81.096	77.948
Rengøring, parkeringskælder	1.833	2.327
Diverse	2.089	3.057
	<b>181.856</b>	<b>177.472</b>

## Noter

	2019 kr.	2018 kr.
<b>4 Andre honorarer</b>		
Varmeregnskab, inkl. honorar DEAS A/S	25.569	25.508
	<b>25.569</b>	<b>25.508</b>

## 5 Møde- og foreningsomkostninger

Porto og gebyrer	5.389	5.830
Kontorhold m.v.	563	2.401
Mødeudgifter m.v.	12.149	10.565
Beboeraktiviteter, fællesspisning m.v.	5.789	3.608
	<b>23.890</b>	<b>22.404</b>

## 6 Prioritetsgæld

	Renteomk. kr.	Betalte afdrag kr.	Restgæld kr.	Kursværdi kr.
RD FlexLån, 2,22%, restløbetid 22 år og 3 mdr.	774.532	0	29.000.000	30.745.115
RD kontantlån, 1,99%, restløbetid 25 år og 5 mdr.	511.035	614.142	20.518.164	21.756.031
Morarenter, retur	0	0	0	0
	<b>1.285.567</b>	<b>614.142</b>	<b>49.518.164</b>	<b>52.501.146</b>

RD kontantlån, 1,99%: afdrag 2019 kr. 626.485

	2019 kr.	2018 kr.
<b>7 Ejendom</b>		
Bogført værdi 1. januar	104.783.469	104.783.469
Regulering til anskaffelsessum	0	0
	<b>104.783.469</b>	<b>104.783.469</b>

Offentlig ejendomsvurdering for 2018 udgør kr. 227.000.000.



## Noter

### 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.	-852.335	614.142	247.422	9.229
Reserver, hensættelser	795.824	0	180.686	976.510
	<b>56.338.604</b>	<b>614.142</b>	<b>428.108</b>	<b>57.380.854</b>

### 9 Varme- og vandregnskab 2019

	2019 kr.	2018 kr.
Aconto varme- og vandbidrag	607.103	605.023
Forbrug	-421.066	-439.158
	<b>186.037</b>	<b>165.865</b>

### 10 Skyldige omkostninger

Revision	23.000	22.500
Rengøring	1.220	0
VVS	1.047	27.979
Terrasserenoovering	0	85.475
El	13.417	13.813
Nøgledespositum	7.793	8.168
Mellemregning, andelssalg	4.320	0
Diverse	1.700	2.119
	<b>52.497</b>	<b>160.054</b>

## 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. 29.000 og t.kr. 21.933, 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. 51.000 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

		31.12.19 Antal	31.12.19 BBR Areal	31.12.18 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
<b>B6</b>	<b>I alt</b>	<b>40</b>	<b>6.088</b>	<b>6.088</b>

	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. 31.12.19 kr.	Værdi divideret med m <sup>2</sup> ultimo året kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	227.000.000	37.286
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	976.510	160

	Forklaring på udregning	Andre reserver divideret med ejendomsværdi x 100
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0,43%

	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 <sup>2</sup>
H1	Boligafgift	311.490	x 12	/ 4.935	757
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		
		2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	2017 kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets overskud (før afdrag), gns. pr. andelsm <sup>2</sup> de sidste 3 år	211	223	160

## Noter

### 12 Nøgleoplysninger - fortsat

		kr. pr. m <sup>2</sup>	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	35.590	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	45.195	

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og reovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året		
		2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	2017 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	25	9	25
M2	Vedligeholdelse, genopretning/reovering	8	22	0
M3	Vedligeholdelse i alt	34	31	40

	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		
		2019 kr. pr. m <sup>2</sup>	2018 kr. pr. m <sup>2</sup>	2017 kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste 3 år	124	122	113

## 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:

<b>Beregnete nøgletal</b>	<b>Kr. pr. kvm. andel</b>
Anskaffelsessum	21.233
Offentlig ejendomsvurdering	45.998
Foreslået andelsværdi	35.590
Gæld	10.086
Boligafgift	757
	<b>I pct.</b>
Drift af totale udgifter	45%
Renter af totale udgifter	37%
Afdrag af totale udgifter	18%

## 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".

		2019 kr.	2018 kr.
		<u>                    </u>	<u>                    </u>
Egenkapital pr. 31. december iflg. balancen		56.404.344	55.542.780
Kontant ejendomsværdi 2018	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	49.518.164		50.132.306
Kontantværdi	<u>-52.501.146</u>	<u>-2.982.982</u>	<u>-53.194.798</u>
		<u><b>175.637.893</b></u>	<u><b>174.696.819</b></u>
Beregnet værdi pr. andelskrone:			
<u>Reguleret egenkapital</u> =	<u>175.637.893</u>		
Samlet andelsindskud	56.395.115	<u><b>3,11</b></u>	<u><b>3,10</b></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 2019 kr.
1 Erik Eriksens Gade 7, st. tv.	1.372.038	4.273.097
2 Erik Eriksens Gade 7, st. th.	991.211	3.087.043
3 Erik Eriksens Gade 7, 1. tv.	1.400.079	4.360.428
4 Erik Eriksens Gade 7, 1. th.	1.022.039	3.183.057
5 Erik Eriksens Gade 7, 2. tv.	1.428.034	4.447.492
6 Erik Eriksens Gade 7, 2. th.	1.050.080	3.270.388
7 Erik Eriksens Gade 7, 3. tv.	1.484.116	4.622.156
8 Erik Eriksens Gade 7, 3. th.	1.103.290	3.436.106
9 Erik Eriksens Gade 7, 4. tv.	1.540.113	4.796.553
10 Erik Eriksens Gade 7, 4. th.	1.159.286	3.610.501
11 Erik Eriksens Gade 7, 5. tv.	1.596.109	4.970.947
12 Erik Eriksens Gade 7, 5. th.	1.218.069	3.793.574
13 Erik Eriksens Gade 7, 6 - penthouse	2.444.499	7.613.189
14 Erik Eriksens Gade 9, st. tv.	1.139.692	3.549.475
15 Erik Eriksens Gade 9, st. th.	1.229.303	3.828.562
16 Erik Eriksens Gade 9, 1. tv.	1.139.692	3.549.475
17 Erik Eriksens Gade 9, 1. th.	1.229.303	3.828.562
18 Erik Eriksens Gade 9, 2. tv.	1.167.647	3.636.538
19 Erik Eriksens Gade 9, 2. th.	1.257.258	3.915.625
20 Erik Eriksens Gade 9, 3. tv.	1.195.688	3.723.870
21 Erik Eriksens Gade 9, 3. th.	1.285.299	4.002.957
22 Erik Eriksens Gade 9, 4. tv.	1.251.684	3.898.266
23 Erik Eriksens Gade 9, 4. th.	1.313.254	4.090.022
24 Erik Eriksens Gade 9, 4. tv.	1.307.680	4.072.661
25 Erik Eriksens Gade 9, 5. th.	1.369.250	4.264.416
26 Erik Eriksens Gade 9, 6 - penthouse	1.719.248	5.354.456
27 Erik Eriksens Gade 9, 6 - penthouse	1.719.248	5.354.456
28 Erik Eriksens Gade 11, st. tv.	1.139.692	3.549.475
29 Erik Eriksens Gade 11, st. th.	1.635.297	5.092.997
30 Erik Eriksens Gade 11, 1. tv.	1.139.692	3.549.475
31 Erik Eriksens Gade 11, 1. th.	1.660.465	5.171.381
32 Erik Eriksens Gade 11, 2. tv.	1.167.647	3.636.538
33 Erik Eriksens Gade 11, 2. th.	1.691.293	5.267.391
34 Erik Eriksens Gade 11, 3. tv.	1.195.688	3.723.870
35 Erik Eriksens Gade 11, 3. th.	1.716.461	5.345.776
36 Erik Eriksens Gade 11, 4. tv.	1.251.684	3.898.266
37 Erik Eriksens Gade 11, 4. th.	1.747.289	5.441.788
38 Erik Eriksens Gade 11, 5. tv.	1.307.680	4.072.661
39 Erik Eriksens Gade 11, 5. th.	1.828.454	5.694.567
40 Erik Eriksens Gade 11, 6. tv. - penthouse	2.780.563	8.659.831
Afrunding	1	5
	<b>56.395.115</b>	<b>175.637.893</b>



# 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

2020-06-30 08:56:11Z

NEM ID 

## Finn Nicolaisen

### Formand

På vegne af: A/B JutlandiaHus

Serienummer: PID:9208-2002-2-954157674089

IP: 217.71.xxx.xxx

2020-06-30 09:18:34Z

NEM ID 

## Hans Jørgen Haugaard Jensen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-519916023921

IP: 80.62.xxx.xxx

2020-06-30 14:14:09Z

NEM ID 

## Per Anders Holm

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B JutlandiaHus

Serienummer: PID:9208-2002-2-376243211481

IP: 188.182.xxx.xxx

2020-07-01 16:54:11Z

NEM ID 

## Mette Kindberg Mortensen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-790445667772

IP: 85.191.xxx.xxx

2020-07-02 05:32:22Z

NEM ID 

## Lisbeth Larsen

### Dirigent

På vegne af: A/B JutlandiaHus

Serienummer: PID:9208-2002-2-598901530580

IP: 80.62.xxx.xxx

2020-07-02 06:29:31Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 0187E-VINZZ-XYPBI-K0D02-GFV13-ITYBI

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](mailto: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>