A/B Gustav Jakob

Gustav Adolfs Gade 3-5 mfl.
2100 København Ø

CVR-nr. 26849047
Matr. nr. 5321, Udenbys Klædebo Kvarter, København
Kundenr. 7-228

Regnskab for perioden

1. oktober 2020 - 31. marts 2021

DEAS

FORENINGSOPLYSNINGER

FORENINGEN	A/B Gustav Jakob Gustav Adolfs Gade 3-5 mfl. 2100 København Ø CVR-nr. 26849047 Matr. nr. 5321, Udenbys Klædebo Kvarter, København Regnskabsperiode: 1. oktober - 31. marts Opført i år 1927
BESTYRELSE	Viggo Ritzau (formand) Frants Peter Olsen Kim Midjord Petersen
ADMINISTRATOR	DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg CVR-nr. 20 28 34 16 Telefon 70 30 20 20
REVISOR	Revisionsfirmaet Niels Harder A/S Østbanegade 3 2100 København Ø CVR-nr. 44682915
TYPE	25 Andelsboliger 4 Erhvervslejemål

ADMINISTRATORS BERETNING

DEAS A/S har som administrator for A/B Gustav Jakob udarbejdet regnskab for regnskabsåret 2020/2021 i henhold til den indgåede administrationsaftale.

Regnskabet udviser et underskud på kr. 6.043.158.

Foreningens egenkapital udgør inklusive eventuelle generalforsamlingsbestemte reserver pr. balancedagen kr. 145.095.665.

Bemærkninger (afvigelse på mere end 10,0% i forhold til de samlede budgetteret udgifter):

Positivt for periodens resultat er:

- *'Bidrag til ejerforening m.m.' afviger med kr. 1.361.456.*

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Administrator har opstillet og bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt regnskabet for året 2020/21 for A/B Gustav Jakob. Regnskabet er aflagt efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at regnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 31. marts 2021. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og i overensstemmelse med foreningens vedtægter og hidtidige praksis.

Vi indstiller regnskabet til generalforsamlingens godkendelse.

ADMINISTRATOR
DEAS A/S
Frederiksberg, den 22. april 2021

Faraz Heidaripour
Ejendomsadministrator

Martin Wamsler
Regnskabschef

BESTYRELSEN
København Ø, den 22. april 2021

Viggo Ritzau
bestyrelsesformand

Frants Peter Olsen

Kim Midjord Petersen

Foreningens bestyrelse har fået forelagt og godkendt regnskabet.

Underskrift og datering af regnskabet foretages elektronisk af administrator, foreningens bestyrelse og revisor ved brug af NemID/digital signatur. Underskrifterne fremgår af regnskabets sidste side.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Gustav Jakob

Konklusion
Vi har revideret regnskabet for A/B Gustav Jakob for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 31. marts 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noterne 1-18. Regnskabet aflægges efter Årsregnskabsloven, Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at regnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. marts 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 31. marts 2021 i overensstemmelse med Årsregnskabsloven, Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt 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 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
Foreningen har som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budgettet har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens og administrators ansvar for regnskabet
Foreningens bestyrelse og administrator har ansvaret for udarbejdelsen af et regnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med Årsregnskabsloven, Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter. Foreningens bestyrelse og administrator har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse og administrator anser for nødvendig for at udarbejde et regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet er foreningens bestyrelse og administrator ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde regnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre foreningens bestyrelse og administrator enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet
Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan

betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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 regnskabet, 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 og administrators interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen og administrator, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen og administrator har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om foreningens bestyrelse og administrators udarbejdelse af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med foreningens bestyrelse og administrator 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.

København Ø, den 22. april 2021

Revisionsfirmaet
Niels Harder A/S
CVR-nr. 44682915

Niels Harder
Statsautoriseret revisor
MNE 6186

Underskrift af regnskabet foretages elektronisk ved brug af NemID/digital signatur. Underskriften fremgår af dokumentets sidste side.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabet for A/B Gustav Jakob for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A. Som følge af foreningens karakter er der dog foretaget tilpasninger i opstillingsformen, således regnskabet for den enkelte andelshaver bliver mere læsevenlig. Der er endvidere af hensyn til regnskabets retvisende billede foretaget tilretning af anvendt regnskabspraksis på enkelte områder, som beskrevet nedenfor.

Endvidere indeholder regnskabet oplysninger om andelens værdi i overensstemmelse med Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2.

Nøgleoplysninger i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

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 Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Regnskabet er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Der er i regnskabet medtaget boligafgift og lejeindtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsperiode uanset betalingstidspunkt.

Ikke indbetalt boligafgift og lejeindtægter samt forudbetalt boligafgift og lejeindtægt er medtaget i regnskabet, som henholdsvis tilgodehavende/forudbetalt boligafgift og lejeindtægt.

Øvrige indtægter og udgifter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsperiode, indtægtsføres respektive udgiftsføres i resultatopgørelsen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen optages til dagsværdi på grundlag af den senest indhentede valuarvurdering af den 17. februar 2021.

Tilgodehavender

Tilgodehavender er optaget til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter optaget under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperiode.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er optaget til pantebrevsrestgæld på statusdagen.

Gæld i øvrigt er optaget til nominel værdi.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter.

RESULTATOPGØRELSE	NOTE	REGNSKAB 01-10-2020 31-03-2021	(ej revideret) BUDGET 01-10-2020 31-03-2021	REGNSKAB 01-10-2019 30-09-2020
INDTÆGTER				
Indtægter	1	846.115	846.320	1.694.590
Renteindtægter	2	17.763	17.000	0
INDTÆGTER I ALT		**863.878**	**863.320**	**1.694.590**
UDGIFTER				
Bidrag til ejerforening m.m.	3	6.540.044	7.901.500	3.141.317
Ejendomsskatter og afgifter	4	127.607	127.750	255.214
Administrationshonorar		26.675	27.000	52.178
Øvrige administrationsomkostninger	5	48.865	30.000	62.149
Vedligeholdelse	6	2.838	24.000	18.562
Renteudgifter	7	161.007	161.000	875.575
UDGIFTER I ALT		**6.907.036**	**8.271.250**	**4.404.995**
ÅRETS RESULTAT		**-6.043.158**	**-7.407.930**	**-2.710.405**
RESULTATDISPONERING				
Overført resultat (egenkapital)		-6.043.158	-7.407.930	-2.710.405
DISPONERET I ALT		**-6.043.158**	**-7.407.930**	**-2.710.405**

AKTIVER	NOTE	BALANCE 31-03-2021	BALANCE 30-09-2020
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Ejendommen	8	165.000.000	150.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt		**165.000.000**	**150.000.000**
ANLÆGSAKTIVER I ALT		**165.000.000**	**150.000.000**
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende boligafgift, leje m.m.		286	0
Tilgodehavende E/F Gustav Jacob		646.224	1.883.333
Igangværende salg andele		3.750	0
Forudbetalte omkostninger		63.804	63.804
Varmeregnskab	15	0	25.992
Tilgodehavender i alt		**714.064**	**1.973.129**
Likvide beholdninger	9	**2.515.079**	**8.995.722**
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		**3.229.143**	**10.968.851**
AKTIVER I ALT		**168.229.143**	**160.968.851**

PASSIVER	NOTE	BALANCE 31-03-2021	BALANCE 30-09-2020
EGENKAPITAL			
Andelskapital		4.613.675	4.613.675
Op- og nedskrivning af ejendom	10	135.835.424	120.835.424
Afdrag prioritetsgæld		4.974.569	4.974.569
Overført resultat	11	-328.003	5.715.155
EGENKAPITAL I ALT		**145.095.665**	**136.138.823**
GÆLDSFORPLIGTELSER			
Langfristede gældsforpligtelser			
Prioritetsgæld	12	23.001.000	23.001.000
Depositum og forudbetalt leje	13	93.733	93.733
Langfristede gældsforpligtelser i alt		**23.094.733**	**23.094.733**
Kortfristede gældsforpligtelser			
Forudbetalt boligafgift, salg af andele m.m.		4.766	4.397
Kreditorer		1	4.079
Anden gæld	14	15.000	1.725.494
Varmeregnskab	15	18.978	0
Udlæg for beboere		0	1.325
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		**38.745**	**1.735.295**
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT		**23.133.478**	**24.830.028**
PASSIVER I ALT		**168.229.143**	**160.968.851**
Eventualforpligtelser	16		
Andelsværdiberegning	17		
Nøgleoplysninger pr. 31/3 2021 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger	18		

NOTER	REGNSKAB 01-10-2020 31-03-2021	(ej revideret) BUDGET 01-10-2020 31-03-2021	REGNSKAB 01-10-2019 30-09-2020
1 Indtægter			
Erhvervsleje	203.998	201.500	400.986
Leje kælderrum overført til EF	-21.363	-21.000	-41.906
Boligafgift andelshavere	662.280	662.720	1.324.560
Garage	0	3.800	17.100
Parkering	5.648	5.500	11.048
Garage overført til EF	0	-1.900	-8.550
Parkering overført til EF	-5.648	-5.500	-11.048
Diverse lokaler	1.200	1.200	2.400
Frisør vaskeri	4.500	1.800	1.200
Frisør vaskeri overført til EF	-4.500	-1.800	-1.200
Indtægter i alt	**846.115**	**846.320**	**1.694.590**
2 Renteindtægter			
Renteindtægter, bank	17.763	17.000	0
Renteindtægter i alt	**17.763**	**17.000**	**0**
3 Bidrag til ejerforening m.m.			
Ordinære bidrag til ejerforening	463.320	463.500	926.640
Tag bidrag til ejerforening 90,91%	4.842.376	7.438.000	2.381.882
Restafregning ejerforening	1.234.348	0	-167.205
Bidrag til ejerforening m.m. i alt	**6.540.044**	**7.901.500**	**3.141.317**
4 Ejendomsskatter og afgifter			
Grundskyld	127.607	127.750	255.214
Ejendomsskatter og afgifter i alt	**127.607**	**127.750**	**255.214**
5 Øvrige administrationsomkostninger			
Andre honorarer	0	0	3.800
Godtgørelse til bestyrelse	3.850	4.000	3.850
Revisor	15.000	0	26.000
Valuar	28.000	19.000	18.000
Gebyrer m.v.	1.685	2.000	3.329
Kontorartikler	200	0	0
Mødeudgifter	0	5.000	4.817
Tab på udestående fordringer	0	0	2.353
Gaver og repræsentation	130	0	0
Øvrige administrationsomkostninger i alt	**48.865**	**30.000**	**62.149**

NOTER	REGNSKAB 01-10-2020 31-03-2021	(ej revideret) BUDGET 01-10-2020 31-03-2021	REGNSKAB 01-10-2019 30-09-2020
6 Vedligeholdelse			
Primære bygningsdele			
Generelt	0	7.000	0
VVS-anlæg			
Generelt	0	5.000	0
Afløb	0	0	1.274
Vandinstallationer	0	0	4.077
Beholdere	0	0	13.211
El-anlæg			
Generelt	1.558	0	0
El-anlæg	2.838	0	0
Belysningsanlæg	-1.558	0	0
Uspecificeret vedligeholdelse sidste år	0	12.000	0
Vedligeholdelse i alt	**2.838**	**24.000**	**18.562**

Der er i januar 2021 udarbejdet en plan for fremtidige vedligeholdelsesopgaver på foreningens ejendom.

7 Renteudgifter			
Renteudgifter, bank	0	0	15.786
Administrationsbidrag	46.002	46.000	91.995
Prioritetsrenter	115.005	115.000	258.103
Låneomkostninger	0	0	95.673
Realiserede kurstab	0	0	414.018
Renteudgifter i alt	**161.007**	**161.000**	**875.575**

NOTER	BALANCE 31-03-2021	BALANCE 30-09-2020
8 Ejendommen		
Anskaffelsessum	29.042.987	29.042.987
Forbedringer	121.589	121.589
Op- og nedskrivning af ejendom	135.835.424	120.835.424
Ejendommen i alt	**165.000.000**	**150.000.000**

Ejendommen er den 17. februar 2021 blevet vurderet af Hans Trebbien.

Valuarvurderingen er baseret på en DCF-model med følgende forudsætninger:

Forrentningsprocent incl. inflation	4,65%
Inflationsprocent	2,00%
Fraflytningsprocent	6,67%

Årlige leje efter modernisering pr. m2 er fastsat til kr. 1.425 (det lejedes værdi)

9 Likvide beholdninger		
Nordea Bank 6899-725-849	2.515.079	8.265.722
P/F Suouroyar Sparikassi 9870-0003000274	0	730.000
Likvide beholdninger i alt	**2.515.079**	**8.995.722**
10 Op- og nedskrivning af ejendom		
Saldo primo	120.835.424	120.835.424
Årets op-/nedskrivning	15.000.000	0
Op- og nedskrivning af ejendom i alt	**135.835.424**	**120.835.424**
11 Overført resultat		
Saldo primo	5.715.155	8.425.560
Overført resultat	-6.043.158	-2.710.405
Overført resultat i alt	**-328.003**	**5.715.155**

	BALANCE 31-03-2021	BALANCE 30-09-2020

12 Prioritetsgæld

Lån	*Bidrag*	*Rente*	*Afdrag*	*Restgæld*	*Restgæld*
Nordea Kredit 23.001.000, 1,0%	46.002	115.005	0	23.001.000	23.001.000
Prioritetsgæld i alt	**46.002**	**115.005**	**0**	**23.001.000**	**23.001.000**

Oplysninger om realkreditlån

- Nordea Kredit 23.001.000, 1,0% er et obligationslån med en restløbetid på 28 år og 9 måneder med en kursværdi på kr. 22.377.443. Obligationsrestgælden udgør kr. 23.001.000.

  Administrationsbidraget udgør pt. 0,40%.

Kursværdien af prioritetsgælden udgør pr. 31. marts 2021 i alt kr. 22.377.443.

Foreningen betaler ikke afdrag næste år.

Oplysninger om lån med afdragsfrihed

- Nordea Kredit 23.001.000, 1,0%, afdragsfri til 31. december 2029.

13 Depositum og forudbetalt leje

Depositum	58.809	58.809
Forudbetalt husleje	34.924	34.924
Depositum og forudbetalt leje i alt	**93.733**	**93.733**

14 Anden gæld

Skyldig revision	15.000	26.000
Skyldig rate 2 tagrenovering	0	1.699.494
Anden gæld i alt	**15.000**	**1.725.494**

15 Varmeregnskab

Opkrævet aconto, indeværende år	-96.402	-319.847
Varmeudgifter	97.897	327.639
Energimærkning	38.225	18.200
Afregning af årets regnskab	-58.698	0
Varmeregnskab i alt	**-18.978**	**25.992**

	BALANCE 31-03-2021	BALANCE 30-09-2020

16 Eventualforpligtelser

Ejendomsavancebeskatning

A/B Gustav Jakob skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven når det sidste lejemål (erhvervsmæssig anvendelse) overgår til andel. Skattepligten omfatter alle lejelejligheder overgået efter 19. maj 1994, og kan således udgøre et væsentligt skattetilsvar, som ikke fremgår af balancen.

Eventualforpligtelsen er ikke opgjort og således ikke optaget i balancen, eftersom der fortsat er udlejningsaktivitet i ejendommen og at det er besluttet fortsat at bevare disse udlejningsaktiviteter.

Sikkerhedsstillelse

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr. 23.001.000 er der afgivet pant i ejendommen, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. marts 2021 udgør kr. 165.000.000.

Der er i ejendommen en hæftelse på kr.75.000 til sikkerhed for gæld til Ejerforeningen Gustav Jacob.

Der er i ejendommen tinglyst ejerpantebreve på i alt kr. 5.353.000 som opbevares i foreningen.

17 Andelsværdiberegning

Til beregning af den størst mulige salgspris skal man, jf. lov om andelsboliger, tage udgangspunkt i et af efterfølgende 3 værdiansættelsesprincipper for ejendommen:

a) Anskaffelsessummen	29.164.576
b) Handelsværdi som udlejningsejendom vurderet den 17. februar 2021 af Hans Trebbien	165.000.000
c) Offentlig vurdering 1. oktober 2019	120.000.000

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra a:

Bogført egenkapital pr. 31. marts 2021			145.095.665
Opskrivning ejendom, tilbageført			-135.835.424
Foreningens formue pr. 31. marts 2021			9.260.241
Andelsværdi pr. andelskrone:	9.260.241 / 4.613.675	=	**2,0071**

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra b:

Bogført egenkapital pr. 31. marts 2021		145.095.665
Ejendommens værdi reguleres således		
Værdi jf. punkt b ovenfor	165.000.000	
Bogført værdi	-165.000.000	0
Prioritetsgæld		
Kursværdi	-22.377.443	
Bogført værdi	23.001.000	623.557
Foreningens formue pr. 31. marts 2021		145.719.222
Andelsværdi pr. andelskrone:	145.719.222 / 4.613.675 =	**31,5842**

Valuarværdien på kr. 165.000.000, er baseret på DCF-beregning med en forrentningsprocent på 4,65%. En reduktion på 0,25% vil medføre en forøgelse af valuarværdien på kr. 14.614.000. En forøgelse på 0,25% vil tilsvarende medføre en reduktion af valuarværdien på kr. 12.379.000. Valuarværdien er kr. 45.000.000 højere end seneste kontante ejendomsvurdering.

Opgørelse af andelsværdi i henhold til lov om andelsboligforeninger, §5, stk.2, litra c:

Bogført egenkapital pr. 31. marts 2021			145.095.665
Ejendommens værdi reguleres således			
Værdi jf. punkt c ovenfor		120.000.000	
Bogført værdi		-165.000.000	-45.000.000
Prioritetsgæld			
Kursværdi		-22.377.443	
Bogført værdi		23.001.000	623.557
Foreningens formue pr. 31. marts 2021			100.719.222
Andelsværdi pr. andelskrone:	100.719.222 / 4.613.675	=	**21,8306**

Bestyrelsen indstiller, at andelskronen udgør kr. 31,5842.

17 Specifikation af ændret andelsværdi (opgjort ud fra oprindeligt indskud)

Forslag til ny andelskrone: 31,5842
Senest godkendte andelskrone: 29,0357

Kundenr.	Adresse	Type	Areal (m²)	Oprindeligt indskud (kr.)	Senest godkendte andelsværdi (kr.)	Forslag til ny andelsværdi (kr.)
7-228-1	Gustav Adolfs Gade 3, st. th.	Andelsboliger	179	187.473	5.443.410	5.921.184
7-228-2	Gustav Adolfs Gade 3, st. tv.	Andelsboliger	153	159.676	4.636.304	5.043.238
7-228-3	Gustav Adolfs Gade 3, 1. th.	Andelsboliger	155	161.662	4.693.955	5.105.949
7-228-4	Gustav Adolfs Gade 3, 1. tv.	Andelsboliger	190	198.341	5.758.970	6.264.441
7-228-5	Gustav Adolfs Gade 3, 2. th.	Andelsboliger	155	161.662	4.693.955	5.105.949
7-228-6	Gustav Adolfs Gade 3, 2. tv.	Andelsboliger	190	198.341	5.758.970	6.264.441
7-228-7	Gustav Adolfs Gade 3, 3. th.	Andelsboliger	155	161.662	4.693.955	5.105.949
7-228-8	Gustav Adolfs Gade 3, 3. tv.	Andelsboliger	190	198.341	5.758.970	6.264.441
7-228-9	Gustav Adolfs Gade 3, 4. th.	Andelsboliger	155	161.662	4.693.955	5.105.949
7-228-10	Gustav Adolfs Gade 3, 4. tv.	Andelsboliger	190	198.341	5.758.970	6.264.441
7-228-11	Gustav Adolfs Gade 5, st. th.	Andelsboliger	197	206.074	5.983.503	6.508.682
7-228-12	Gustav Adolfs Gade 5, st. tv.	Andelsboliger	179	187.160	5.434.307	5.911.283
7-228-13	Gustav Adolfs Gade 5, 1. th	Andelsboliger	190	198.028	5.749.867	6.254.540
7-228-14	Gustav Adolfs Gade 5, 1. tv	Andelsboliger	255	266.266	7.731.220	8.409.798
7-228-15	Gustav Adolfs Gade 5, 2. th.	Andelsboliger	190	198.028	5.749.867	6.254.540
7-228-16	Gustav Adolfs Gade 5, 2. tv.	Andelsboliger	255	266.266	7.731.220	8.409.798
7-228-17	Gustav Adolfs Gade 5, 3. th	Andelsboliger	190	198.028	5.749.867	6.254.540
7-228-18	Gustav Adolfs Gade 5, 3. tv.	Andelsboliger	255	266.266	7.731.220	8.409.798
7-228-19	Gustav Adolfs Gade 5, 4. th.	Andelsboliger	190	198.028	5.749.867	6.254.540
7-228-20	Gustav Adolfs Gade 5, 4. tv.	Andelsboliger	255	266.266	7.731.220	8.409.798
7-228-21	Gustav Adolfs Gade 5, 5. th.	Andelsboliger	226	235.961	6.851.293	7.452.639
7-228-22	Sankt Jacobs Gade 4, A	Andelsboliger	55	57.684	1.674.895	1.821.903
7-228-23	Sankt Jacobs Gade 4, 2.	Andelsboliger	57	59.565	1.729.511	1.881.313
7-228-24	Sankt Jacobs Gade 4, 1.	Andelsboliger	56	58.102	1.687.032	1.835.105
7-228-25	Gustaf Adolfs Gade 5, 5. tv.	Andelsboliger	158	164.797	4.784.982	5.204.965
I alt			4.415	4.613.675	133.961.283	145.719.222

18 Nøgleoplysninger pr. 31/3 2021 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

		Antal	BBR areal
B1	Andelsboliger	25	4.309,0 m²
B2	Erhvervsandele	0	0,0 m²
B3	Boliglejemål	0	0,0 m²
B4	Erhvervslejemål	2	130,0 m²
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	1	30,0 m²
B6	**I alt**	**28**	**4.469,0 m²**

		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår:	2002
D2	Ejendommens opførelsesår:	1927

E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end deres indskud?	Nej
E2	Hvis Ja, beskriv hvilken hæftelse, der er i foreningen:	

		Anskaffelses-prisen	Valuar-vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien?		X	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip:	165.000.000 kr.		36.921 gns.kr./m²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver:	0 kr.		0 gns.kr./m²
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi:	0,00%		

G1	Har foreningens modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	Nej
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.?	Nej
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	Nej

18 Nøgleoplysninger pr. 31/3 2021 i henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger

2.	ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED							
H1	Boligafgift:	110.380 kr./mdr.	x	12	/	4.309,0 m²	=	307,4 kr./m²
H2	Erhvervslejeindtægter:	34.359 kr./mdr.	x	12	/	4.309,0 m²	=	95,7 kr./m²
H3	Boliglejeindtægter:	0 kr./mdr.	x	12	/	4.309,0 m²	=	0,0 kr./m²

		2018/19	2019/20	2020/21
J	Årets resultat pr. andelsareal:	132,8 kr./m²	-629,0 kr./m²	-1.402,5 kr./m²

K1	Andelsværdi:	33.817 gns. kr./andels-m²
K2	Gæld - omsætningsaktiver:	4.619 gns. kr./andels-m²
K3	**Teknisk andelsværdi:**	**38.437 gns. kr./andels-m²**

3.	BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE	2018/19	2019/20	2020/21
M1	Vedligeholdelse, løbende:	0,0 kr./m²	4,3 kr./m²	0,6 kr./m²
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering:	0,0 kr./m²	0,0 kr./m²	0,0 kr./m²
M3	**Vedligeholdelse i alt:**	**0,0 kr./m²**	**4,3 kr./m²**	**0,6 kr./m²**

4.	FINANSIELLE FORHOLD	
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):	86,06%

		2018/19	2019/20	2020/21
R	Årets afdrag pr. andelsareal:	0,0 kr./m²	0,0 kr./m²	0,0 kr./m²