BEIERHOLM
VI SKABER BALANCE

Penneo dokumentnøgle: 2T8TH-U2HI8-N537O-LADMN-N5SUO-3IBLO

A/B Jæger

c/o Cobblestone A/S, Gammel Køge Landevej 57, 3., 2500 Valby
CVR-nr. 18 19 05 91

Årsrapport for 2020

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 24.06.21

Patrick Jan Kuklinski
Dirigent

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

Vi er et uafhængigt medlem af
det globale rådgivnings- og revisionsnetværk

København
Knud Højgaards Vej 9
2860 Søborg

Tel. 39 16 76 00
www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

Indholdsfortegnelse

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Resultatopgørelse	8 - 9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 35

Penneo dokumentnøgle: 2T8TH-U2HI8-N537O-LADMN-N5SUO-3IBLO

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.

Andelsboligforeningen

A/B Jæger
c/o Cobblestone A/S
Gl. Køge Landevej 57, 3.
2500 Valby
Hjemsted: Valby
CVR-nr.: 18 19 05 91
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Kim Boesen
Randa Sebelin
Thorsten Pedersen
Carsten Ahlstrøm
Anne Louise Houmann
Hanne Simonsen
Marc Cedenius
Ilan Scheftelowitz
Johan Jacobsen
Thor Gosbjørn
Maria Bille

Administrator

Cobblestone A/S

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Penneo dokumentnøgle: 2T8TH-U2HI8-N537O-LADWN-N5SUO-3IBLO

Bestyrelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 for A/B Jæger.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 27. maj 2021

Bestyrelse

Kim Boesen Formand	Randa Sebelin	Thorsten Pedersen
Carsten Ahlstrøm	Anne Louise Houmann	Hanne Simonsen
Marc Cedenius	Ilan Scheftelowitz	Johan Jacobsen
Thor Gosbjørn	Maria Bille	

Administrator

Cobblestone A/S

Vedtaget på generalforsamling den

Dirigent

Penneo dokumentnøgle: 2T8TH-U2HI8-N537O-LADMN-N5SUO-3IBLO

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i A/B Jæger

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Jæger for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.20 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.20 - 31.12.20 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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

Andelsboligforeningen har medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og tilhørende noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og tilhørende noter, ikke været underlagt revision, hvorfor vi ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens 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

Penneo dokumentnøgle: 2T8TH-U2HI8-N537O-LADMN-N5SUO-3IBLO

andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærk-

Penneo dokumentnøgle: 2T8TH-U2HI8-N537O-LADMN-N5SUO-3IBLO

som 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 andelsboligforeningen 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.

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.

Søborg, den 27. maj 2021

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jan Nygaard
Statsaut. revisor

Penneo dokumentnøgle: 2T8TH-U2HI8-N537O-LADMN-N5SUO-3IBLO

Resultatopgørelse

Note		2020 DKK	Ikke revideret budget 2020 DKK	2019 DKK
	Boligafgifter, beboelse	18.230.589	18.260.000	18.310.343
1	Lejeindtægter, beboelse	447.411	430.000	431.191
2	Lejeindtægter, erhverv	4.980.047	5.035.800	4.880.457
3	Andre lejeindtægter	384.966	384.000	382.852
4	Vaskeri og badeanstalt	136.883	84.000	81.221
	Modtagne tilskud	0	17.533	17.533
5	Andre indtægter	1.468.168	1.543.200	1.825.192
	Indtægter i alt	**25.648.064**	**25.754.533**	**25.928.789**
6	Vedligeholdelse, løbende	-871.675	-1.280.000	-3.647.100
7	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-10.920.441	-12.622.000	0
8	Indvendig vedligeholdelse for lejere	208.599	-20.000	-811.458
9	Ejendomsskat og forsikringer	-2.012.251	-2.101.940	-2.079.004
10	Forbrugsafgifter	-1.210.384	-1.220.000	-1.139.096
11	Renholdelse	-2.077.726	-2.096.000	-2.124.862
12	Øvrige ejendomsomkostninger	-656.813	-578.500	-411.681
13	Administrationsomkostninger	-3.363.470	-4.179.696	-2.637.312
14	Øvrige foreningsomkostninger	-660.473	-440.000	-830.593
	Omkostninger i alt	**-21.564.634**	**-24.538.136**	**-13.681.106**
	Resultat før af- og nedskrivninger	**4.083.430**	**1.216.397**	**12.247.683**
	Af- og nedskrivninger	-20.567	-21.000	-28.331
	Resultat før finansielle poster	**4.062.863**	**1.195.397**	**12.219.352**
15	Finansielle indtægter	30.380	0	31.521
16	Finansielle omkostninger	-3.369.991	-3.400.000	-13.057.425
	Finansielle poster i alt	**-3.339.611**	**-3.400.000**	**-13.025.904**
	Resultat før skat	**723.252**	**-2.204.603**	**-806.552**
	Skat af årets resultat	0	0	0
	Årets resultat	**723.252**	**-2.204.603**	**-806.552**

Penneo dokumentnøgle: 2T8TH-U2HI8-N537O-LADMN-N5SUO-3IBLO

Resultatopgørelse

	2020 DKK	Ikke revideret budget 2020 DKK	2019 DKK
Forslag til resultatdisponering			
Overført til/fra "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	-54.032.885	0	43.374.131
Afdrag på gæld til kreditinstitutter	6.953.383	7.000.000	5.629.197
Overført restandel af årets resultat	47.802.754	-9.204.603	-49.809.880
I alt	**723.252**	**-2.204.603**	**-806.552**

Penneo dokumentnøgle: 2T8TH-U2HI8-N537O-LADMN-N5SUO-3IBLO

Balance

AKTIVER

Note		31.12.20 DKK	31.12.19 DKK
17	Ejendom	839.950.000	798.550.000
18	Driftsmateriel og inventar	32.641	53.208
	Igangværende byggesager	7.234.377	2.046.980
	Materielle anlægsaktiver i alt	**847.217.018**	**800.650.188**
	Midlertidigt ejede lejligheder	5.772.657	4.882.494
	Finansielle anlægsaktiver i alt	**5.772.657**	**4.882.494**
	Anlægsaktiver i alt	**852.989.675**	**805.532.682**
	Tilgodehavende hos beboere	744.196	112.104
	Indestående, Grundejernes Investeringsfond §18b	1.166.128	1.386.683
19	Andre tilgodehavender	2.009.443	1.157.216
	Periodeafgrænsningsposter	40.101	35.097
	Tilgodehavender i alt	**3.959.868**	**2.691.100**
20	**Likvide beholdninger**	**24.509.062**	**36.589.345**
	Omsætningsaktiver i alt	**28.468.930**	**39.280.445**
	Aktiver i alt	**881.458.605**	**844.813.127**

Penneo dokumentnøgle: 2T8TH-U2HI8-N537O-LADMN-N5SUO-3IBLO

Balance

PASSIVER

Note		31.12.20 DKK	31.12.19 DKK
	Indskudskapital	245.214.421	245.214.421
	Reserve for opskrivninger	395.667.733	354.267.733
	Overført resultat	-180.735.577	-235.491.714
	Egenkapital før andre reserver	**460.146.577**	**363.990.440**
	Reserveret til vedligeholdelse / værdiregulering af ejendommen	111.612.957	165.645.842
	Andre reserver i alt	**111.612.957**	**165.645.842**
	Egenkapital i alt	**571.759.534**	**529.636.282**
21	Gæld til realkreditinstitutter	269.442.148	276.403.505
22	Modtagne forudbetalinger og deposita	1.919.478	1.997.078
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	**271.361.626**	**278.400.583**
21	Gæld til realkreditinstitutter	6.961.358	6.953.383
22	Modtagne forudbetalinger og deposita	21.110	20.970
	Indbetalinger altansag	22.868.080	20.848.781
23	Grundejernes Investeringsfond §18b	1.166.128	1.386.683
24	Anden gæld	4.227.790	3.324.024
25	Periodeafgrænsningsposter	3.092.979	4.242.421
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	**38.337.445**	**36.776.262**
	Gældsforpligtelser i alt	**309.699.071**	**315.176.845**
	Passiver i alt	**881.458.605**	**844.813.127**

26 Eventualforpligtelser
27 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
28 Beregning af andelsværdi
29 Ikke revideret driftsbudget 2021
30 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Penneo dokumentnøgle: 278TH-U2HI8-N537O-LADMN-N5SUO-3IBLO

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Indskuds-kapital	Reserve for opskriv-ninger	Overført resultat	Reserveret til vedlige-holdelse / værdi-regulering af ejen-dommen	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19					
Saldo pr. 01.01.19	245.214.421	321.709.969	-191.311.041	122.271.711	497.885.060
Regulering opskrivning ejendom	0	32.557.764	0	0	32.557.764
Regulering andre reserver	0	0	-43.374.131	43.374.131	0
Årets resultat	0	0	-806.542	0	-806.542
Saldo pr. 31.12.19	245.214.421	354.267.733	-235.491.714	165.645.842	529.636.282
Egenkapitalopgørelse for 01.01.20 - 31.12.20					
Saldo pr. 01.01.20	245.214.421	354.267.733	-235.491.714	165.645.842	529.636.282
Regulering opskrivning ejendom	0	41.400.000	0	0	41.400.000
Årets resultat	0	0	54.756.137	-54.032.885	723.252
Saldo pr. 31.12.20	245.214.421	395.667.733	-180.735.577	111.612.957	571.759.534

Penneo dokumentnøgle: 278TH-U2HI8-N537O-LADMN-N5SUO-3IBLO

	2020 DKK	Ikke revideret budget 2020 DKK	2019 DKK
1. Lejeindtægter, beboelse			
Lejeindtægter, beboelse	405.729	389.000	381.434
Opkrævning vedr. indvendig vedligeholdelse	18.675	19.000	18.675
Opkrævning vedr. udvendig vedligeholdelse §18	29.465	30.000	29.465
Opkrævning vedr. udvendig vedligeholdelse §18b	26.560	27.000	26.560
Tomgang vedr. leje, beboelse	-33.018	-35.000	-24.943
I alt	447.411	430.000	431.191
2. Lejeindtægter, erhverv			
Lejeindtægter, erhverv	5.032.111	5.100.000	4.940.845
Lejereduktion, erhverv	-58.061	-68.000	-67.034
Skatter og afgifter	5.997	3.800	6.646
I alt	4.980.047	5.035.800	4.880.457
3. Andre lejeindtægter			
Kælderleje	384.966	384.000	382.852
I alt	384.966	384.000	382.852

Penneo dokumentnøgle: 2T8TH-U2HI8-N537O-LADMN-N5SUO-3IBLO

	2020 DKK	Ikke revideret budget 2020 DKK	2019 DKK
4. Vaskeri og badeanstalt			
Indtægter, vaskeri	445.144	530.000	523.437
Indtægter, badeanstalt	61.737	61.000	61.044
Udgifter, vaskeri	-281.685	-337.000	-334.363
Udgifter, badeanstalt	-88.313	-170.000	-168.897
I alt	136.883	84.000	81.221
5. Andre indtægter			
Dørtelefon og trappelys	289.025	290.000	290.153
Internet og telefonabonnement	438.645	441.000	437.970
Ventelistegebyrer	116.000	103.700	103.700
Gebyrer ved salg af andele	48.000	50.000	72.000
Forbrugs- og ejendomsregnskab	405.816	419.000	401.532
Skilt & lysarmatur	76.140	79.000	75.840
Omdeling	44.438	45.000	44.649
Fremlejeafgift	9.375	10.000	7.500
Etableringsudgifter	19.600	20.000	33.600
Øvrige indtægter, ejendom	21.129	85.500	20.609
Indgået på tidligere afskrevne tilgodehavender	0	0	227.000
Afståelsesbeløb af lejekontrankt	0	0	110.639
I alt	1.468.168	1.543.200	1.825.192

Penneo dokumentnøgle: 2T8TH-U2HI8-N537O-LADMN-N5SUO-3IBLO

	2020 DKK	Ikke revideret budget 2020 DKK	2019 DKK
6. Vedligeholdelse, løbende			
Dørtelefonanlæg 2020 note 7	0	0	613.163
Småanskaffelser	43.804	0	58.449
Tømrer	29.456	0	7.914
Blikkenslager og VVS	167.147	0	83.522
Varmeanlæg	94.145	75.000	405.108
Elektriker	35.718	0	66.901
Faldstammer og kloak	14.594	0	526.324
Have- og gårdanlæg	79.269	80.000	80.935
Drift af maskiner	6.447	0	1.268
Låseservice	62.818	0	31.771
Vandmåler	1.160	0	842.614
Reparation af erhverv og boliger	138.586	100.000	387.469
Container	0	7.000	5.490
Trapperenovering 2020 note 7	0	0	311.363
Ndr.Fasanvej 138 vedligeholdelse	169.784	0	53.059
Andre vedligeholdelsesomkostninger	2.557	0	159.710
Selvrisiko på forsikringer	25.000	0	0
Bildrift- og vedligeholdelse	1.190	18.000	12.040
Budgetteret løbende vedligeholdelse		1.000.000	
I alt	871.675	1.280.000	3.647.100

7. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Dørtelefonanlæg	481.771	482.000	0
Trapperenovering	10.292.928	10.000.000	0
Kloakprojekt	100.000	1.315.000	0
Stikledninger	28.211	825.000	0
Myndighedsprojekt / Byggetilladelse	17.531	0	0
I alt	10.920.441	12.622.000	0

Penneo dokumentnøgle: 2T8TH-U2HI8-N537O-LADMN-N5SUO-3IBLO

	2020 DKK	Ikke revideret budget 2020 DKK	2019 DKK
8. Indvendig vedligeholdelse for lejere			
Grundejernes Investeringsfond §18/§18b	-227.274	0	792.783
Indvendig vedligeholdelse, hensættelse	18.675	20.000	18.675
I alt	-208.599	20.000	811.458
9. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	1.408.482	1.500.000	1.388.092
Forsikringer	603.769	601.940	690.912
I alt	2.012.251	2.101.940	2.079.004
10. Forbrugsafgifter			
Elforbrug fællesarealer	124.281	119.000	110.942
Vand og varme	26.289	35.000	27.927
Renovation m.v.	1.059.814	1.066.000	1.000.227
I alt	1.210.384	1.220.000	1.139.096

Penneo dokumentnøgle: 2T8TH-U2HI8-N537O-LADMN-N5SUO-3IBLO

	2020 DKK	Ikke revideret budget 2020 DKK	2019 DKK
11. Renholdelse			
Løn til ansatte viceværter og håndværkere	850.835	810.000	788.057
ATP og andre omkostninger til social sikring	23.242	28.500	24.402
Pension	104.737	107.000	99.279
Løntilskud og lønrefusioner	-28.631	0	0
Uddannelse og kurser	0	10.000	0
Telefon, vicevært	5.345	6.000	5.428
Arbejdstøj	3.841	10.000	4.672
Gaver til personale	5.915	10.000	9.576
Andre personaleomkostninger	1.663	0	188
Løn til vicevært m.v. i alt	966.947	981.500	931.602
Ejendomsinspektør	121.020	125.000	124.934
Rengøringsartikler m.v.	24.601	20.000	11.830
Trappevask og rengøring	588.683	590.000	528.559
Skadedyrsbekæmpelse	20.509	20.000	34.261
Gårdlaug	355.738	350.000	349.247
Bortkørsel af affald	228	2.000	0
Snerydning	0	7.500	0
Hovedrengøring	0	0	144.429
Renholdelse i alt	1.110.779	1.114.500	1.193.260
I alt	2.077.726	2.096.000	2.124.862

12. Øvrige ejendomsomkostninger			
Telefon og internet	496.066	402.000	398.286
Abonnementer	148.497	164.500	1.556
Øvrige ejendomsomkostninger	12.250	12.000	11.839
I alt	656.813	578.500	411.681

Penneo dokumentnøgle: 2T8TH-U2HI8-N537O-LADMN-N5SUO-3IBLO

	2020 DKK	Ikke revideret budget 2020 DKK	2019 DKK
13. Administrationsomkostninger			
Telefon og internet	933	2.000	1.629
Kontorartikler, porto mv.	45.574	69.000	65.200
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	35.893	45.000	43.227
Småanskaffelser og vedligeholdelse	297	10.000	1.907
Fælleslokaler og fælles aktiviteter	2.158	13.000	10.668
Administrationshonorar	886.196	886.196	873.273
Revision og regnskabsmæssig assistance	99.164	100.000	97.900
Advokathonorar	220.704	525.000	419.212
Advokathonorar, Karl Poulsen retssagen	1.997.435	2.420.000	1.025.058
Bankgebyr og andre gebyrer	49.263	55.000	50.822
Administrationshonorar, øvrige	21.350	50.000	36.028
Annoncer og reklame	438	0	0
Repræsentation	3.158	1.500	518
Drift EDB	907	3.000	11.870
I alt	3.363.470	4.179.696	2.637.312

14. Øvrige foreningsomkostninger			
Rådgiverhonorar	186.416	200.000	271.727
Valuarvurdering	55.239	60.000	63.794
Teknisk rådgivning	262.279	0	247.913
Køb af afståelsesret erhvervslejekontrakt	0	0	142.500
Tab debitorer, konstateret	10.976	10.000	7.309
Udgifter ved salg af lejligheder	1.080	20.000	0
Bestyrelsesgodtgørelse	144.483	150.000	97.350
I alt	660.473	440.000	830.593

Penneo dokumentnøgle: 2T8TH-U2HI8-N537O-LADMN-N5SUO-3IBLO

	2020 DKK	Ikke revideret budget 2020 DKK	2019 DKK
15. Finansielle indtægter			
Renter, øvrige tilgodehavender	30.380	0	31.521
I alt	30.380	0	31.521
16. Finansielle omkostninger			
Renter, realkreditinstitutter	3.369.725	3.400.000	5.949.885
Renter, kreditorer	266	0	0
Realiseret kurstab, gæld til kreditinstitutter	0	0	7.045.243
Låneomkostninger	0	0	62.297
I alt	3.369.991	3.400.000	13.057.425

Penneo dokumentnøgle: 2T8TH-U2HI8-N537O-LADMN-N5SUO-3IBLO

	31.12.20 DKK	31.12.19 DKK
17. Ejendom		
Kostpris pr. 01.01.20	448.692.626	448.692.626
Kostpris pr. 31.12.20	448.692.626	448.692.626
Opskrivninger pr. 01.01.20	354.267.734	321.709.970
Opskrivninger i året	41.400.000	32.557.764
Opskrivninger pr. 31.12.20	395.667.734	354.267.734
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.20	-4.410.360	-4.402.596
Afskrivninger i året	0	-7.764
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.20	-4.410.360	-4.410.360
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	839.950.000	798.550.000
Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 udgør	441.950.000	441.950.000

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering af d. 26. marts 2021 af ejendomsmægler og valuar Kenneth Engberg fra Danbolig Erhverv.

Valuarvurderingen anvender en DCF model til at opgøre dagsværdien, og er baseret på en diskonteringssats på 5,50 % i budgetperioden og et realafkastkrav på 3,50% efter udløbet af budgetperioden.

Afkastkravet svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommes afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder og vedligeholdelsesstand.

Penneo dokumentnøgle: 2T8TH-U2HI8-N537O-LADMN-N5SUO-3IBLO

	31.12.20 DKK	31.12.19 DKK

18. Driftsmateriel og inventar

Kostpris pr. 01.01.20	205.666	205.666
Kostpris pr. 31.12.20	205.666	205.666
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.20	-152.458	-131.892
Afskrivninger i året	-20.567	-20.566
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.20	-173.025	-152.458
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.20	32.641	53.208

19. Andre tilgodehavender

A/B Victoria - Vand- og varmeregnskab	20.253	0
Frigivelsesbeløb GI § 18b	0	84.919
Andre tilgodehavender	1.249.667	542.699
Udlån overført fra A/B Jægers Finansieringsselskab A/S	486.144	505.810
Tilgodehavende ifm. andelsoverdragelser m.v.	251.742	0
Udlæg, flytteopgørelse	0	19.006
Forsikringssager, igangværende	1.637	4.782
I alt	2.009.443	1.157.216

20. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 31.12.20	Indestående 31.12.19
Driftskonto, 6482 0002 716 623	8.692.989	17.661.705
Jyske Bank, altansag	15.803.791	18.923.847
Jyske Bank, 6482 0002 721 112	12.282	3.793
I alt	24.509.062	36.589.345

Penneo dokumentnøgle: 2T8TH-U2HI8-N537O-LADMN-N5SUO-3IBLO

21. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Rest-løbetid	Betalte afdrag i året	Kursværdi 31.12.20	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.20	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.19
Jyske RK lån nr. 0040-688-990, kontantlån, 1,00%	2.105.000	12,50	129.836	1.826.093	1.783.053	1.912.888
Jyske RK lån nr. 0038-904-204, rentetilpasningslån, 1,00%	0		0	0	0	0
Jyske RK lån nr. 0039-314-369, rentetilpasningslån, 1,00%	19.344.000	24,00	0	20.187.673	19.344.000	19.344.000
Jyske RK lån nr. 0039-314-327, rentetilpasningslån, 1,00%	19.343.000	24,00	0	19.762.714	19.343.000	19.343.000
Jyske RK lån nr. 0039-314-398, rentetilpasningslån, 1,00%	19.345.000	24,00	0	21.147.606	19.345.000	19.345.000
Jyske RK lån nr. 0041-312-883, kontantlån, 0,50%	223.412.000	29,00	6.823.547	218.342.916	216.588.453	223.412.000
Gæld til realkreditinstitutter i alt			6.953.383	281.267.002	276.403.506	283.356.888

Beløb i DKK	Regnskabs-mæssig værdi 31.12.20	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:				
Gæld til realkreditinstitutter	276.403.506	6.961.358	269.442.148	239.626.189
I alt	276.403.506	6.961.358	269.442.148	239.626.189

Der er udover de ovenfor nævnte lån tinglyst indekslån for opr. i alt kr. 106.871.000 til Jyske Realkredit med fuld ydelsesstøtte. Kursværdien andrager pr. 31. december 2020 kr. 117.051.449. Lånene udløber i år 2039-2042. Lånene indgår ikke i opgørelsen af andelsværdien.

Penneo dokumentnøgle: 2T8TH-U2HI8-N537O-LADMN-N5SUO-3IBLO

	31.12.20 DKK	31.12.19 DKK
22. Modtagne forudbetalinger og deposita		
Forudbetalt husleje fra lejere	21.110	20.970
Modtagne deposita fra lejere	1.919.478	1.997.078
23. Grundejernes Investeringsfond §18b		
Grundejernes Investeringsfond §18b	1.166.128	1.386.683

Penneo dokumentnøgle: 2T8TH-U2HI8-N537O-LADMN-N5SUO-3IBLO

	31.12.20 DKK	31.12.19 DKK

24. Anden gæld

Sidste års varmeregnskab	701.036	352.148
Sidste års vandregnskab	438.623	226.229
A-skat og arbejdsmarkedsbidrag	153.011	34.662
ATP og andre sociale ydelser	3.408	3.408
Pensionsbidrag	2.763	21.676
Feriepengeforpligtelse til funktionærer	141.645	92.575
Moms og afgifter	159.033	249.041
Andelsoverdragelse m.v.	0	192.065
A/B Victoria - Vand- og varmeregnskab	0	1.219
Skyldige omkostninger	2.403.013	1.943.285
Mellemregning administrator	15.550	16.684
Indvendig vedligeholdelse, § 22	209.708	191.032
I alt	4.227.790	3.324.024

25. Periodeafgrænsningsposter

Periodiseret leje-/boligafgift, indbetaling fra indflyttere og fraflyttere	3.092.979	4.242.421
I alt	3.092.979	4.242.421

26. Eventualforpligtelser

Prioritetsgæld

Foreningen har optaget realkreditlån hvor den samlede nominelle restgæld udgør t.DKK 276.404.

Kursværdien af den samlede prioritetsgæld udgør t.DKK 281.267.

Forskellen på t.DKK 4.863 anses som en eventualforpligtelse, som korrigeres ved beregningen af andelskronen.

Foreningen har endvidere tinglyst indekslån med hovedstol t.DKK 106.871 med fuld offentlig

Penneo dokumentnøgle: 2T8TH-U2HI8-N537O-LADMN-N5SUO-3IBLO

ydelsesstøtte. Indekslånene har en restgæld på t.DKK 69.989.

Udskudt skat

I henhold til lov om ejendomsavancebeskatning påhviler der foreningen en udskudt skat hvis beløb ikke er opgjort, men er betydelig.

Den udskudte skat bliver aktuel ved salg af den sidste lejelejlighed til andelslejlighed, såfremt der i øvrigt ikke er erhvervsmæssige udlejningsindtægter til ikke-andelshavere.

Bestyrelsen vil, i overensstemmelse med foreningens vedtægter, fremover opretholde udlejning til ikke-andelshavere, hvorfor udskudt skat ikke er indregnet, da det betragtes som en eventualforpligtelse.

Bestyrelsesansvarsforsikring

Foreningen har tegnet betyrelsesansvarsforsikring med dækning på t. DKK 2.500.

Andre eventualforpligtelser

Medlemmerne hæfter for foreningens forpligtelser med deres foreningsindskud, der indgår i foreningens formue som ansvarlig kapital.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i noten vedrørende nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Siden 2008 har foreningen haft en retssag kørende med Karl Poulsen Murermester Greve A/S, som har stævnet foreningen for ubetalte regninger samt renter, for et beløb der i dag udgør ca. 40 mio. kr. Indtil 2015 handlede retssagen om hvorvidt det var det rette firma der sagsøgte foreningen og om sagen i det hele taget var forældet. I 2014 fik foreningen medhold i byretten, men i 2015 tabte foreningen ankesagen i landsretten. Sidenhen har retssagen så handlet om hvorvidt foreningen skal betale de ubetalte regninger. Sagen ved byretten er påbegyndt i 2017. Varigheden og udfaldet af denne retssag er endnu ukendt.

27. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebreve på nominelt t.DKK 30.000, der giver pant i foreningens ejendom. Ejerpantebrevet ligger til sikkerhed for kreditfaciliteter.

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for gæld med realkreditforeningen Jyske Realkredit.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

Penneo dokumentnøgle: 2T8TH-U2HI8-N537O-LADMN-N5SUO-3IBLO

	31.12.20 DKK	31.12.19 DKK

28. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens §5, stk. 2, litra b, (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering) samt vedtægternes §15:

	31.12.20 DKK	31.12.19 DKK
Foreningens egenkapital før andre reserver	460.146.577	363.990.440
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-839.950.000	-798.550.000
Ejendommen, Fastfrysningsværdi pr. 30.06.2020	798.550.000	798.550.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	276.403.506	283.356.888
Prioritetsgæld, kursværdi	-281.267.002	-279.451.328
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven, i alt	-46.263.496	3.905.560
Samlet andelsværdi	413.883.081	367.896.000
De samlede kvadratmeter på andelsboliger udgør i alt	30.658	30.658
Værdi pr. kvadratmeter	13.500,00	12.000,00
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen d. 5. oktober 2020)	12.000	

I henhold til "Lov om ændring af lov om midlertidig regulering af boligforholdene og lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber", Lov nr. 819 af 9/6 2020, §2 stk. 2, skal det oplyses, at det er en fastholdt vurdering, der anvendes/fremadrettet ønskes anvendt som grundlag for fastsættelse af andelsværdi, jfr. ovenstående forslag til fastsættelse af makismalpris for andelsværdi, som forventes vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling. Dette indtil foreningen ønsker at overgå til andet princip for fastsættelse af andelsværdi.

Penneo dokumentnøgle: 2T8TH-U2HI8-N537O-LADMN-N5SUO-3IBLO

29. Ikke revideret driftsbudget 2021

	Budget 2020	Resultat 2020	Budget 2021
Indtægter			
Boligafgifter, beboelse	18.260.000	18.230.589	18.200.000
Lejeindtægter, beboelse	430.000	447.411	446.000
Lejeindtægter, erhverv	5.035.800	4.980.047	4.985.000
Andre lejeindtægter	384.000	384.966	385.000
Vaskeri og badeanstalt	84.000	136.883	120.500
Modtagne tilskud	17.533	0	10.000
Andre indtægter	1.543.200	1.468.168	3.189.000
Indtægter i alt	**25.754.533**	**25.648.064**	**27.335.500**
Omkostninger			
Vedligeholdelse, løbende	-1.280.000	-871.675	-1.860.000
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-12.622.000	-10.920.441	-6.700.000
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-20.000	208.599	-20.000
Ejendomsskat og forsikringer	-2.101.940	-2.012.251	-2.068.953
Forbrugsafgifter	-1.220.000	-1.210.384	-1.293.000
Renholdelse	-2.096.000	-2.077.726	-2.548.952
Øvrige ejendomsomkostninger	-578.500	-656.813	-515.500
Administrationsomkostninger	-4.179.696	-3.363.470	-3.083.471
Øvrige foreningensomkostninger	-440.000	-660.473	-225.000
Afskrivninger	-21.000	-20.567	-21.000
Omkostninger i alt	**-24.559.136**	**-21.585.201**	**-18.335.876**
Resultat før finansielle poster	**1.195.397**	**4.062.863**	**8.999.624**
Finansielle indtægter	0	30.380	7.000
Finansielle omkostninger	-3.400.000	-3.369.991	-3.300.000
Finansielle poster netto	-3.400.000	-3.339.611	-3.293.000
Resultat før skat	**-2.204.603**	**723.252**	**5.706.624**
Skat af årets resultat	0	0	0
Årets resultat	**-2.204.603**	**723.252**	**5.706.624**
Årets resultat fordeles således:			
Overført til/fra "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"	-54.032.885	0	0
Afdrag på gæld til kreditinstitutter	7.000.000	6.953.383	6.970.000
Overført restandel af årets resultat	44.828.282	-6.230.131	-1.263.376
I alt	**-2.204.603**	**723.252**	**5.706.624**

Penneo dokumentnøgle: 2T8TH-U2HI8-N537O-LADMN-N5SUO-3IBLO

30. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

		Antal	BBR-areal, kvm	
		31.12.20	31.12.20	31.12.19
B1	Andelsboliger	453	30.658	30.658
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	6	424	424
B4	Erhvervslejemål	63	4.304	3.616
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0
B6	Andelsboliger i alt	522	35.386	34.698

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Andet

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:
Andet

C3 *Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*
Der har været sammenlægning og udvidelser over en længere periode, hvorfor foreningens opgjorte areal er lagt til grund for opgørelse af andelsværdien og boligafgiften - Foreningen arbejder på at få korrigeret BBR oplysningerne.

D1 Foreningens stiftelsesår:
1994

D2 Ejendommens opførelsesår:
1888-1921

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X

E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:

Penneo dokumentnøgle: 2T8TH-U2HI8-N537O-LADMN-N5SUO-3IBLO

30. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

F1 Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien: Valuarvurdering

				DKK pr. kvm	
		31.12.20	31.12.19	31.12.20	31.12.19
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	798.550.000	798.550.000	22.567	23.014
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	111.612.957	165.645.842	3.154	4.774

		31.12.20	31.12.19
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi	14	21
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi): Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%	63	61

		Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlige 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

		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år	
		2020	2019	2020	2019
	Indtægtsart:				
H1	Boligafgift	18.212.644	18.314.868	594	597
H2	Erhvervslejeindtægter	4.997.118	5.041.831	163	164
H3	Boliglejeindtægter	517.704	429.062	17	14

Penneo dokumentnøgle: 2T8TH-U2HI8-N537O-LADMN-N5SUO-3IBLO

Noter

Beløb i DKK		DKK pr. andelskvm 31.12.20	31.12.19
	Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):		
K1	Andelsværdi	13.500	12.000
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver	9.173	8.999
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	22.673	20.999

Beløb i DKK		DKK pr. andelskvm 2020	2019	2018
	Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):			
J	Årets resultat	24	-26	326
R	Årets afdrag	227	184	197

Beløb i DKK		DKK pr. kvm 2020	2019	2018
	Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1	Vedligeholdelse, løbende	19	128	21
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	309	0	2
M3	Vedligeholdelse i alt	328	128	23

Penneo dokumentnøgle: 2T8TH-U2HI8-N537O-LADMN-N5SUO-3IBLO

30. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

Supplerende nøgletal

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger er der beregnet følgende nøgletal:

	DKK pr. andelskvm	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	14.415	12.489
Valuarvurdering	26.047	22.567
Anskaffelsesværdi (kostpris)	14.635	12.680
Foreslået andelskroneværdi	13.500	11.696
Reserver uden for andelskroneværdi	3.641	3.154

	DKK pr. kvm
Nøgletal, resultatopgørelse:	
Boligafgift, beboelse i gennemsnit pr. andelsbolig-kvadratmeter	595
Beboelseslejeindtægt i gennemsnit pr. beboelses-kvadratmeter	1.055
Erhvervslejeindtægt pr. erhvervsleje-kvadratmeter	1.157

Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	71%	71%

Penneo dokumentnøgle: 2T8TH-U2HI8-N537O-LADMN-N5SUO-3IBLO

31. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Modtagne tilskud

Tilskud indregnes, når der er rimelig sikkerhed for, at tilskudsbetingelserne er opfyldt, og at tilskuddet vil blive modtaget.

Tilskud til dækning af afholdte omkostninger indregnes forholdsmæssigt i resultatopgørelsen over den periode, hvori de tilskudsberettigede omkostninger omkostningsføres.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Penneo dokumentnøgle: 2T8TH-U2HI8-N537O-LADMN-N5SUO-3IBLO

31. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger (herunder renter vedrørende renteswapaftaler og renter vedrørende ombygningslån, samt gevinster og tab på værdipapirer og kapitalandele).

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende optagelse af lån indregnes løbende som finansiel omkostning.

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 til "Overført resultat mv." 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 indekslån m.v.).

BALANCEN

Ejendom

Ejendommen indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer.

Ejendommen måles efterfølgende i balancen til dagsværdi på grundlag af valuarvurdering. Værdiregulering indregnes på egenkapitalen. Der afskrives ikke på ejendommen.

Driftsmidler og inventar

Driftsmidler og inventar måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivninger

Afskrivninger på driftsmidler og inventar tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

Penneo dokumentnøgle: 2T8TH-U2HI8-N537O-LADMN-N5SUO-3IBLO

31. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

	Brugstid, år
Driftsmateriel og inventar	5-10

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

Indeståender Grundejernes Investeringsfond (§18b) indregnes under tilgodehavender. Indeståendet vedrører indbetalte beløb vedrørende foreningens vedligeholdelsesforpligtelse overfor foreningens lejere.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Andre reserver

Andre reserver er indregnet med det beløb der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

Egenkapital

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til nominel værdi (restgæld).

Penneo dokumentnøgle: 2T8TH-U2HI8-N537O-LADMN-N5SUO-3IBLO

31. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid,

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Forpligtelser vedrørende Grundejernes Investeringsfond §18b indregnes under gældsforpligtelser. Forpligtelsen opgøres på basis af foreningens vedligeholdelsesforpligtelse vedrørende foreningens lejligheder. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen som vedligeholdelsesudgift.

Det indregnede beløb svarer til den under aktiver indregnede post indestående Grundejernes Investeringsfond (§18b) med tillæg/fradrag af årets reguleringer baseret på grundlag for regnskabsskema til Grundejernes Investeringsfond, herunder reguleringer vedrørende frasolgte lejelejligheder mv.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

Modtagne forudbetalinger og deposita

Modtagne forudbetalinger og deposita omfatter indbetalte deposita og forudbetalt husleje fra lejere.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indbetalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Penneo dokumentnøgle: 2T8TH-U2HI8-N537O-LADMN-N55UO-3IBLO

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Carsten Sylvest Ahlstrøm
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: AB Jæger
Serienummer: PID:9208-2002-2-408585061646
IP: 93.161.xxx.xxx
2021-06-06 17:57:20Z
NEM ID

Anne Louise Houmann
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: AB Jæger
Serienummer: PID:9208-2002-2-280029583257
IP: 91.214.xxx.xxx
2021-06-06 18:08:32Z
NEM ID

Patrick Jan Kuklinski
Administrator
På vegne af: Cobblestone
Serienummer: CVR:27346065-RID:95747740
IP: 128.77.xxx.xxx
2021-06-06 18:19:45Z
NEM ID

Kim Rom Boesen
Bestyrelsesformand
På vegne af: AB Jæger
Serienummer: PID:9208-2002-2-357130252694
IP: 5.186.xxx.xxx
2021-06-06 18:22:23Z
NEM ID

Illian Thor Gosbjørn
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: AB Jæger
Serienummer: PID:9208-2002-2-070208994434
IP: 185.185.xxx.xxx
2021-06-07 04:25:33Z
NEM ID

Thorsten Preben Lorentzen Pedersen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: AB Jæger
Serienummer: PID:9208-2002-2-435615255048
IP: 5.186.xxx.xxx
2021-06-07 08:17:41Z
NEM ID

Marc Cedenius
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: AB Jæger
Serienummer: PID:9208-2002-2-832196941708
IP: 77.241.xxx.xxx
2021-06-07 11:25:34Z
NEM ID

Ilan David Scheftelowitz
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: AB Jæger
Serienummer: PID:9208-2002-2-880931682176
IP: 5.186.xxx.xxx
2021-06-07 14:17:36Z
NEM ID

Penneo dokumentnøgle: 2T8TH-U2HI8-N537O-LADMN-N5SUO-3IBLO

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validate**

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Hanne Simonsen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: AB Jæger
Serienummer: PID:9208-2002-2-275676442284
IP: 5.186.xxx.xxx
2021-06-07 14:39:06Z
NEM ID

Marie Diemer Bille
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: AB Jæger
Serienummer: PID:9208-2002-2-558194381092
IP: 5.186.xxx.xxx
2021-06-07 16:17:16Z
NEM ID

Randa Ruben Jaber Sebelin
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: AB Jæger
Serienummer: PID:9208-2002-2-710529545015
IP: 5.186.xxx.xxx
2021-06-07 20:13:05Z
NEM ID

Johan Jacobsen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af: AB Jæger
Serienummer: PID:9208-2002-2-348850190635
IP: 62.198.xxx.xxx
2021-06-08 06:24:56Z
NEM ID

Jan Nygaard
Statsautoriseret revisor
På vegne af: Beierholm
Serienummer: CVR:32895468-RID:16669274
IP: 212.98.xxx.xxx
2021-06-08 06:48:18Z
NEM ID

Penneo dokumentnøgle: 2T8TH-U2HI8-N537O-LADMN-N5SUO-3IBLO

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validate**