

Andelsboligforeningen Karlslunde Kysthave I

Karlslunde Kysthave 8 - 10 - 12
2690 Karlslunde

CVR-nr. 32 42 45 03

ÅRSRAPPORT

1. september 2020 – 31. august 2021

Penneo dokumentnøgle: LP10U-DIVAF-TLNI18-C40GG-FESUO-1XK85

Godkendt på andelsboligforeningens
generalforsamling den 7/10 2021


Dirigent

TimeVision
Godkendt Revisionspartnerselskab
Park Allé 295, 2. sal
DK-2605 Brøndby

Telefon: +45 4355 0505
Telefax: +45 4355 0506
Mail: timevision@time.dk

CVR-nr.: 38 26 71 32
Bank: 8117 4434077
Web: www.timevision.dk

Brøndby - Frederiksberg
Member of IEC - www.iecnet.net

INDHOLDSFORTEGNELSE

Bestyrelsens påtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Forslag til næste års budget	17
Medlemsliste	19

BESTYRELSENS PÅTEGNING

Bestyrelsen aflægger hermed årsrapport for 2020/21 for Andelsboligforeningen Karlslunde Kysthave I.

Vi erklærer:

- At årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og Andelsboligforeningens vedtægter.
- At den valgte regnskabspraksis er hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Karlslunde, den 8. september 2021

Bestyrelsen:

Kurt Andersen (formand)

Anita Svarre Nielsen

Bente Fredberg

Annette Aagaard

Kirsten Petersen

Administrator:

Advokatfirmaet Ternstrøm

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Karlslunde Kysthave I

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Karlslunde Kysthave I for regnskabsåret 1. september 2020 – 31. august 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6 stk. 2 og 8, samt andelsboligforeningens vedtægter. Revisionen omfatter ikke budgettal, hvorfor vil ikke udtrykker nogen sikkerhed herom.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. august 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. september 2020 – 31. august 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven 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 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 i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægges årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision. Ligeledes har budgetforslag og noter til budgetforslag for 2021/22 ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af årsregnskabet, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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 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 foreningen, 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. 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 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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

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.

Brøndby, den 8. september 2021

TimeVision
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR.nr.: 38267132

Michael Vinther Andersen
Registreret revisor
mne5456

ANVENDT REGSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsregnskabet 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 oplysninger om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk.5.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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 her været tilstrækkelig til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgiftens størrelse fastsættes af generalforsamlingen, og fordeles i forhold til de oprindelige indskud. Boligafgiften indregnes i resultatopgørelsen i den periode, indtægterne vedrører, uanset betalingstidspunktet.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, samt renter af bankgæld.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejendom

Ejendommen måles til kostpris med tillæg af forbedringer udført på ejendommen efter anskaffelsen.

Der afskrives ikke på ejendommen da denne løbende vedligeholdes.

Ejendommens værdi ifølge den seneste offentlige kontantvurdering samt seneste valuarvurdering er anført i en note til årsregnskabet.

Tekniske anlæg

Tekniske anlæg indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på forventede brugstid efter følgende principper:

Tekniske anlæg	10 år.
----------------	--------

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til det beløb, vi forventer at modtage.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgælden måles til nominel restgæld pr. 31. august 2021.

Øvrige gældsposter måles til nominel restgæld.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af en note til regnskabet. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægterne.

Nøgleoplysninger

De i noterne anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

RESULTATOPGØRELSE

Note	Regnskab 2020/21	Budget 2021/21 (ikke revideret)	Regnskab 2019/20
Indtægter			
	2.836.246	2.836.246	2.836.246
Boligafgift fra andelshavere			
Øvrige indtægter	<u>13.000</u>	<u>10.000</u>	<u>12.500</u>
	<u>2.849.246</u>	<u>2.846.246</u>	<u>2.848.746</u>
Omkostninger			
1 Ejendoms - og forbrugsafgifter	-103.431	-101.000	-101.493
2 Ejendomsomkostninger	-502.647	-527.760	-496.512
3 Vedligeholdelse	-118.582	-53.000	-322.121
4 Administration	-201.217	-201.050	-175.572
Prioritetsrenter	-1.111.464	-1.110.000	-1.118.440
Øvrige renteudgifter	<u>-69.322</u>	<u>-80.000</u>	<u>-78.304</u>
	<u>-2.106.663</u>	<u>-2.072.810</u>	<u>-2.292.442</u>
Driftsresultat før afskrivninger	742.583	773.436	556.304
Afskrivninger	<u>-46.250</u>	<u>-46.250</u>	<u>-46.250</u>
Årets resultat	<u>696.333</u>	<u>727.186</u>	<u>510.054</u>
Forslag til resultatdisponering:			
Betalte prioritetsafdrag	292.355	292.354	283.375
Hensat til vedligeholdelse	300.000	300.000	100.000
Anvendt hensat til vedligeholdelse	0	0	0
Hensat til oliering	100.000	100.000	150.000
Anvendt hensat til oliering	0	0	-253.469
Overført restandel af årets resultat	<u>3.978</u>	<u>34.832</u>	<u>230.148</u>
Årets resultat	<u>696.333</u>	<u>727.186</u>	<u>510.054</u>

BALANCE PR. 31. AUGUST 2021
AKTIVER

Noter	2020/21	2019/20
Materielle anlægsaktiver		
5 Ejendommen, matr.nr. 10 MR og 10 E m.fl. Mosede By, Karlslunde	79.776.000	79.776.000
6 Tekniske anlæg	<u>231.250</u>	<u>277.500</u>
ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>80.007.250</u>	<u>80.053.500</u>
Tilgodehavender		
7 Periodeafgræsningsposter	49.164	52.849
Mellemregninger handler	250	0
Restancer	5.978	0
Andre tilgodehavender	<u>1.190</u>	<u>0</u>
	<u>56.582</u>	<u>52.849</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>56.582</u>	<u>52.849</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>80.063.832</u></u>	<u><u>80.106.349</u></u>

BALANCE PR. 31. AUGUST 2021
PASSIVER

Noter	2020/21	2019/20
Egenkapital		
Andelskapital	19.944.082	19.944.082
Overført overskud	<u>2.630.954</u>	<u>2.334.621</u>
	<u>22.575.036</u>	<u>22.278.703</u>
Andre reserver		
Hensat til vedligeholdelse	565.000	265.000
Hensat til oliering	<u>100.000</u>	<u>0</u>
Andre reserver i alt	<u>665.000</u>	<u>265.000</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>23.240.036</u>	<u>22.543.703</u>
Langfristede gældsforpligtelser		
8 Gæld til realkreditinstitut	<u>53.507.162</u>	<u>53.799.517</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
Handelsbanken, kassekredit	3.007.297	3.457.646
9 Skyldige omkostninger	36.826	40.024
Varmeregnskab/vandregnskab	72.640	65.320
Periodiserede prioritetsrenter	187.989	186.970
Periodiserede bankrenter	<u>11.882</u>	<u>13.169</u>
	<u>3.316.634</u>	<u>3.763.129</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT	<u>56.823.796</u>	<u>57.562.646</u>
PASSIVER I ALT	<u>80.063.832</u>	<u>80.106.349</u>
10 Eventualforpligtelser		
11 Andelenes værdi		
12 Nøgleoplysninger		

EGENKAPITALOPGØRELSE PR. 31. AUGUST 2021

	Regnskab 2020/21	Regnskab 2019/20
Andelskapital		
Saldo pr. 1. september 2020	<u>19.944.082</u>	<u>19.944.082</u>
Saldo pr. 31. august 2021	<u>19.944.082</u>	<u>19.944.082</u>
Overført overskud		
Saldo pr. 1. september 2020	2.334.621	1.821.098
Afdrag på prioritetsgæld i året	292.355	283.375
Årets resultat	<u>3.978</u>	<u>230.148</u>
Saldo pr. 31. august 2021	<u>2.630.954</u>	<u>2.334.621</u>
	<u>22.575.036</u>	<u>22.278.703</u>
Hensat til vedligeholdelse		
Saldo 1. september 2020	265.000	165.000
Hensat i året	300.000	100.000
Anvendt i året	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo 31. august 2021	<u>565.000</u>	<u>265.000</u>
Hensat til oliering		
Saldo 1. september 2020	0	103.469
Hensat i året	100.000	150.000
Anvendt i året	<u>0</u>	<u>-253.469</u>
Saldo 31. august 2021	<u>100.000</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL I ALT	<u>23.240.036</u>	<u>22.543.703</u>

NOTER			
	Regnskab 2020/21	Budget 2020/21 (ikke revideret)	Regnskab 2019/20
1 Ejendoms- og forbrugsafgifter			
Ejendomsskatter	17.207	16.000	16.202
Dagrenovation	<u>86.224</u>	<u>85.000</u>	<u>85.291</u>
	<u>103.431</u>	<u>101.000</u>	<u>101.493</u>
2 Ejendomsomkostninger			
Forsikringer	41.084	42.000	44.026
Forsikringsmægler	4.500	4.500	4.500
El	57.066	62.000	64.151
Vand	5.572	5.000	273
Grundejerforening	175.760	175.760	175.760
Alarmabonnement/vedligehold., elevatorer	33.991	50.000	45.682
Servicekontrakter	36.530	42.000	40.659
Rengøring, opgange	35.951	31.500	30.268
Blødgøringsanlæg	46.290	47.000	31.790
Salt blødgøringsanlæg	10.024	12.000	4.000
Vinduespolering, opgange	12.311	12.000	12.310
Vinduespolering, lejligheder udvendige	<u>43.568</u>	<u>44.000</u>	<u>43.093</u>
	<u>502.647</u>	<u>527.760</u>	<u>496.512</u>
3 Vedligeholdelse			
Bygningsvedligeholdelse	114.682	50.000	59.562
Rovfuglesikring	3.900	0	0
Oliering	0	0	259.375
Elpærer	<u>0</u>	<u>3.000</u>	<u>3.184</u>
	<u>118.582</u>	<u>53.000</u>	<u>322.121</u>
4 Administration			
Administrator	61.114	61.900	60.996
Administrator, vand- og varmeregnskab	6.250	6.250	0
Revisor	23.605	23.400	22.918
EMO	37.250	50.000	0
Hjemmeside	1.309	0	13.809
Småanskaffelser	13.394	5.000	3.499
Højtaleranlæg	0	0	16.391
Valuar	0	0	12.500
Fødselsdag 15 år	9.731	10.000	0
Bestyrelse- og mødeudgifter	19.697	22.000	21.450
Mødeomkostninger, generalforsamling	13.164	10.000	1.982
Kontorartikler, PBS-gebyrer, diverse	<u>15.703</u>	<u>12.500</u>	<u>22.027</u>
	<u>201.217</u>	<u>201.050</u>	<u>175.572</u>

NOTER

	Regnskab 2020/21	Regnskab 2019/20
5 Ejendommen,		
matr.nr. 10 MR og 10 E m.fl. Mosedede By, Karlslunde		
Kostpris 21. september 2004	<u>79.776.000</u>	<u>79.776.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. august 2021	<u>79.776.000</u>	<u>79.776.000</u>
Seneste offentlige vurdering	<u>83.000.000</u>	<u>83.000.000</u>
Valuarvurdering	<u>106.800.000</u>	<u>106.800.000</u>
6 Tekniske anlæg		
Kostpris pr. 1. september 2020	462.500	462.500
Tilgang	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 31. august 2021	<u>462.500</u>	<u>462.500</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. september 2020	185.000	138.750
Årets afskrivninger	<u>46.250</u>	<u>46.250</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. august 2021	<u>231.250</u>	<u>185.000</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. august 2021	<u>231.250</u>	<u>277.500</u>
Forventet levetid, år	<u>10</u>	<u>10</u>
7 Periodeafgrænsningsposter		
Alarmabonnement, elevatorer	1.280	1.244
Renovation	27.384	31.457
Grundejerforening	14.647	14.647
Ejendomsskat	<u>5.853</u>	<u>5.501</u>
	<u>49.164</u>	<u>52.849</u>

NOTER

	Regnskab 2020/21	Regnskab 2019/20
8 Gæld til realkreditinstitut		
Handelsbanken Kredit (forventet udløb 2046)	<u>53.507.162</u>	<u>53.799.517</u>
	<u>53.507.162</u>	<u>53.799.517</u>
Kursværdi	<u>53.507.162</u>	<u>53.799.517</u>
Handelsbanken Kredit (forventet udløb 2046)		
Lånet afdrages kvartårligt.		
Lånet har fast rente.		
Rente pr. 31-08-2021: 2,040% p.a.		
9 Skyldige omkostninger		
Revisor	23.605	22.918
Ørsted, el - juli, august	10.734	9.933
Rengøring trapper, august	2.487	2.487
Elecon	0	4.486
Udlæg bestyrelsesmøde	<u>0</u>	<u>200</u>
	<u>36.826</u>	<u>40.024</u>

10 Eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser:**

Der er tinglyst pantebrev på DKK 54.630.000 til sikkerhed for prioritetslån i Handelsbanken, filial af Svenska Handelsbanken (Publ.), Sverige.

Den nominelle restgæld på balancedagen udgør DKK 53.507.162.

Der er der tinglyst ejerpantebrev nominel DKK 5.000.000 til sikkerhed for kassekredit i

Handelsbanken, filial af Svenska Handelsbanken (Publ.), Sverige

Den nominelle restgæld på balancedagen udgør DKK 3.007.297.

NOTER

11 Andelenes værdi

Andelskronens værdi pr. 31.08.2021 beregnet i overensstemmelse med § 5, stk. 2 i " Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" kan opgøres efter én af følgende metoder:

Andelskroneberegning med udgangspunkt i ejendommens anskaffelsespris:

Egenkapital før andre reserver den 31. august 2021		22.575.036
Kurs pr. andelskrone	22.575.036/19.944.082 =	<u>1,1319</u>

Andelskroneberegning med udgangspunkt i den kontante handelsværdi som udlejningsejendom:

Egenkapital før andre reserver den 31. august 2021			22.575.036
Handelsværdi/valuarvurdering		106.800.000	
Ejendommens bogførte værdi		<u>79.776.000</u>	<u>27.024.000</u>
			49.599.036
Kursregulering prioritetsgæld	Kursværdi 53.507.162	Nominelt 53.507.162	<u>0</u>
Reguleret egenkapital			<u>49.599.036</u>
Kurs pr. andelskrone	49.599.036/19.944.082		<u>2,4869</u>

Andelskroneberegning med udgangspunkt i den seneste offentlige vurdering:

Dog skal værdien nedsættes såfremt foreningen modtager en ny kontantvurdering på ejendommen der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes

Egenkapital før andre reserver den 31. august 2021			22.575.036
Offentlig vurdering		83.000.000	
Ejendommens bogførte værdi		<u>-79.776.000</u>	<u>3.224.000</u>
			25.799.036
Kursregulering prioritetsgæld	Kursværdi 53.507.162	Nominelt 53.507.162	<u>0</u>
Reguleret egenkapital			<u>25.799.036</u>
Kurs pr. andelskrone	25.799.036/19.944.082 =		<u>1,2936</u>

Bestyrelsen foreslår, at valuarvurdering anvendes til beregning af andelskronen. Kursen pr. andelskrone fastsættes til 2,4869. Kursen anvendes ved salg af andele frem til næste ordinære generalforsamling. Til sammenligning udgjorde kursen på andelskronen 2,4720 i regnskabsåret 2019/20.

Andelsboligforeningen har indhentet en valuarvurdering den 18. juni 2020, hvoraf fremgår, at ejendommens værdi var kr. 106.800.000. Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved fastfrysning af værdiansættelsen af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 2

NOTER

12 Nøgleoplysninger

		Antal	BBR areal m2
B1	Andelsboliger	36	3.744
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemaal	0	0
B4	Erhvervslejemaal	0	0
B5	Øvrige lejemaal (kældre, garager m.v.)	0	0
B6	I alt	36	3.744

	Sæt kryds	Boligernes BBR areal	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.	Ikke relevant			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	2004
D2	Ejendommens opførelsesår	2005

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen?		x
E2	Jf. vedtægternes §5		

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuar vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien?		x	

		Kr.	Gns. kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	106.800.000	28.526

		Kr.	Gns. kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	665.000	178

		Procent
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0,62%

NOTER

	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

			M2	Kr. pr. m2
H1	Boligafgift	236.354	* 12 /	3.744
H2	Erhvervslejeindtægter		0	0
H3	Boligindtægter		0	0

		2018/19 Kr. pr. m2	2019/20 Kr. pr. m2	2020/21 Kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andels m2 de sidste 3 år før prioritetsafdrag	145	136	185

		Kr. pr. m2
K1	Andelsværdi	13.248
K2	Gæld- omsætningsaktiver	15.162
K13	Teknisk andelsværdi	28.410

		2018/19 Kr. pr. m2	2019/20 Kr. pr. m2	2020/21 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse løbenmde	106	86	32
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	106	86	32

		Procent
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	29%

		2018/19 Kr. pr. m2	2019/20 Kr. pr. m2	2020/21 Kr. pr. m2
R1	Årets afdrag de sidste 3 år	75	76	78

BUDGETFORSLAG

Note	Budget 2021/22 (ikke revideret)	Budget 2020/21 (ikke revideret)
Indtægter		
Boligafgift fra andelshavere	2.536.246	2.836.246
Øvrige indtægter	<u>10.000</u>	<u>10.000</u>
	<u>2.546.246</u>	<u>2.846.246</u>
Omkostninger		
1 Ejendoms - og forbrugsafgifter	-103.500	-101.000
2 Ejendomsomkostninger	-503.760	-527.760
3 Vedligeholdelse	-125.000	-53.000
4 Administration	-150.150	-201.050
Prioritetsrenter	-1.110.000	-1.110.000
Øvrige renteudgifter	<u>-80.000</u>	<u>-80.000</u>
	<u>-2.072.410</u>	<u>-2.072.810</u>
Driftsresultat før afskrivninger	473.836	773.436
Afskrivninger	<u>-76.250</u>	<u>-46.250</u>
Årets resultat	<u>397.586</u>	<u>727.186</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Betalte prioritetsafdrag	299.000	292.354
Hensat til vedligeholdelse	140.000	300.000
Hensat til oliering	30.000	100.000
Anvendt hensat til oliering	-72.000	0
Overført restandel af årets resultat	<u>586</u>	<u>34.832</u>
Budgetteret resultat	<u>397.586</u>	<u>727.186</u>

NOTER TIL BUDGETFORSLAG

	Budget 2021/22 (ikke revideret)	Budget 2020/21 (ikke revideret)
1 Ejendoms- og forbrugsafgifter		
Ejendomsskatter	17.500	16.000
Dagrenovation	86.000	85.000
	103.500	101.000
2 Ejendomsomkostninger		
Forsikringer	42.000	42.000
Forsikringsmægler	4.500	4.500
Grundejerforening	175.760	175.760
El	62.000	62.000
Vand	5.000	5.000
Ladestandere, Radius	20.000	0
Alarmabonnement/vedligehold., elevatorer	50.000	50.000
Servicekontrakter	43.000	42.000
Rengøring, opgange	33.000	31.500
Blødgøringsanlæg, anskaffelse	0	47.000
Salt blødgøringsanlæg	12.000	12.000
Vinduespolering, opgange	12.500	12.000
Vinduespolering, lejligheder udvendige	44.000	44.000
	503.760	527.760
3 Vedligeholdelse		
Bygningsvedligeholdelse	50.000	50.000
Oliering	72.000	0
Elpærer	3.000	3.000
	125.000	53.000
4 Administration		
Administrator	63.000	61.900
Administrator, vand- og varmeregnskab	6.250	6.250
Revisor	23.600	23.400
EMO	0	50.000
Kontingentt ABF	8.000	0
Hjemmeside	1.300	0
Småanskaffelser	5.000	5.000
Fødselsdag 15 år	0	10.000
Bestyrelsesudgifter	20.500	22.000
Mødeomkostninger, generalforsamling	10.000	10.000
Kontorartikler, PBS-gebyrer, diverse	12.500	12.500
	150.150	201.050

MEDLEMSLISTE pr. 31-08-2021

			Opr.indskud	Ny andels- værdi kurs 2,4869	Nuværende månedlig boligafgift	Kommende månedlig boligafgift 01-09-2021
Karlslunde Kysthave	10	st. th.	459.485	1.142.696	5.436,14	4.861,14
Karlslunde Kysthave	10	st. mf.	583.895	1.452.091	6.925,17	6.192,67
Karlslunde Kysthave	10	st. tv.	561.323	1.395.957	6.641,54	5.939,04
Karlslunde Kysthave	10	1. th.	481.580	1.197.644	5.696,13	5.093,63
Karlslunde Kysthave	10	1. mf.	612.370	1.522.906	7.256,06	6.488,56
Karlslunde Kysthave	10	1. tv.	588.641	1.463.894	6.972,44	6.234,94
Karlslunde Kysthave	10	2. th.	525.770	1.307.540	6.239,74	5.579,74
Karlslunde Kysthave	10	2. mf.	669.320	1.664.535	7.941,49	7.101,49
Karlslunde Kysthave	10	2. tv.	643.276	1.599.766	7.634,23	6.826,73
Karlslunde Kysthave	10	3. th.	547.865	1.362.488	6.499,73	5.812,23
Karlslunde Kysthave	10	3. mf.	697.795	1.735.350	8.272,38	7.397,38
Karlslunde Kysthave	10	3. tv.	670.593	1.667.701	7.941,49	7.101,49
Karlslunde Kysthave	12	st. th.	426.342	1.060.272	5.057,97	4.522,97
Karlslunde Kysthave	12	st. mf.	544.962	1.355.269	6.452,46	5.769,96
Karlslunde Kysthave	12	st. tv.	460.992	1.146.443	5.459,77	4.882,27
Karlslunde Kysthave	12	1. th.	448.437	1.115.220	5.317,96	4.755,46
Karlslunde Kysthave	12	1. mf.	573.647	1.426.606	6.806,99	6.086,99
Karlslunde Kysthave	12	1. tv.	485.012	1.206.179	5.743,40	5.135,90
Karlslunde Kysthave	12	2. th.	492.627	1.225.117	5.837,94	5.220,44
Karlslunde Kysthave	12	2. mf.	631.017	1.569.279	7.468,78	6.678,78
Karlslunde Kysthave	12	2. tv.	533.052	1.325.650	6.310,65	5.643,15
Karlslunde Kysthave	12	3. th.	514.722	1.280.065	6.097,93	5.452,93
Karlslunde Kysthave	12	3. mf.	659.702	1.640.616	7.823,31	6.995,81
Karlslunde Kysthave	12	3. tv.	557.072	1.385.385	6.594,27	5.896,77
Karlslunde Kysthave	8	st. th.	426.342	1.060.272	5.057,97	4.522,97
Karlslunde Kysthave	8	st. mf.	541.182	1.345.868	6.405,19	5.727,69
Karlslunde Kysthave	8	st. tv.	520.347	1.294.054	6.168,83	5.516,33
Karlslunde Kysthave	8	1. th.	448.437	1.115.220	5.317,96	4.755,46
Karlslunde Kysthave	8	1. mf.	569.657	1.416.683	6.759,72	6.044,72
Karlslunde Kysthave	8	1. tv.	547.665	1.361.991	6.499,73	5.812,23
Karlslunde Kysthave	8	2. th.	492.627	1.225.117	5.837,94	5.220,44
Karlslunde Kysthave	8	2. mf.	626.607	1.558.312	7.421,51	6.636,51
Karlslunde Kysthave	8	2. tv.	602.300	1.497.863	7.137,88	6.382,88
Karlslunde Kysthave	8	3. th.	514.722	1.280.065	6.097,93	5.452,93
Karlslunde Kysthave	8	3. mf.	655.082	1.629.127	7.752,40	6.932,40
Karlslunde Kysthave	8	3. tv.	629.617	1.565.798	7.468,78	6.678,78
			<u>19.944.082</u>	<u>49.599.036</u>	<u>236.353,81</u>	<u>211.353,81</u>

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.”

Anita Svarre Nielsen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-793277152999

IP: 152.115.xxx.xxx

2021-09-09 07:59:55 UTC

NEM ID 

Uno Ternstrøm

Administrator

Serienummer: PID:9208-2002-2-35750638315

IP: 185.154.xxx.xxx

2021-09-09 08:11:39 UTC

NEM ID 

Kurt Flemming Andersen (CPR valideret)

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-071997619963

IP: 2.111.xxx.xxx

2021-09-09 09:25:48 UTC

NEM ID 

Kirsten Petersen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-405725498915

IP: 188.178.xxx.xxx

2021-09-09 09:36:15 UTC

NEM ID 

Bente Merete Fredberg (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-897963141377

IP: 188.178.xxx.xxx

2021-09-09 15:39:13 UTC

NEM ID 

Annette Hagbart-Madsen (CPR valideret)

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-378172730139

IP: 176.23.xxx.xxx

2021-09-11 16:32:14 UTC

NEM ID 

Michael Andersen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:38267132-RID:37748940

IP: 87.116.xxx.xxx

2021-09-12 05:38:27 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: LPI0U-DIVAF-TLN18-C40GG-FE5UO-1XK85

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>