

Andelsboligforeningen Kræmmerhuset

Ægirsgade 55-65, Nannasgade 18-20, Balders Plads 1-3, 2200 København N

Årsrapport

1. juli 2019 - 30. juni 2020

Nærværende årsrapport 2019/20 er tilrettet generalforsamlingens vedtagelse af 28. oktober 2020 om dels ny værdiansættelse grundet skift til valuarvurdering, dels ny andelskrone og hensættelse.

Nærværende årsrapport erstatter tidligere udarbejdet årsrapport for 2019/20 af 8. september 2020.

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	5
Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	12
Noter	14

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 2019/20 for Andelsboligforeningen Kræmmerhuset.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Ingen af andelsboligforeningens aktiver er pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold ud over de anførte, og der påhviler ikke andelsboligforeningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsregnskabet.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af andelsboligforeningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København N, den 2. november 2020

Administrator

Wantzin Ejendomsadvokater
Advokatanpartsselskab

Bestyrelse

Saskia Lawson-Gern
formand

Hans Henrik Nielsen

Britt Sylvest-Hansen

Cæcilie Saul

Mark Harvey Simpson

Lyng Gregersen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 28. oktober 2020.

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Kræmmerhuset

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Kræmmerhuset for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 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 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 Kræmmerhuset har som sammenligningstal i resultatopgørelsen for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 medtaget de af ledelsen godkendte resultatbudgetter for 1. juli 2019 - 30. juni 2020 og 1. juli 2020 - 30. juni 2021. Resultatbudgetterne har, som det fremgår af årsregnskabet, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5 stk. 11 og § 6 stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, og om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København V, den 2. november 2020

GLB REVISION
Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 30 82 19 63

Søren Deleuran Andersen
statsautoriseret revisor
mne24681

Foreningsoplysninger

Andelsboligforeningen

Andelsboligforeningen Kræmmerhuset
Ægirsgade 55-65, Nannasgade 18-20, Balders Plads 1-3
2200 København N

CVR-nr.: 72 72 84 16
Hjemsted: København Kommune
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Andelskapital: 1.092.123
Andelshavere: 76

Ejendommen

Matrikelnr: 3127 Udenbys Klædebo Kvarter, København

Bestyrelse

Saskia Lawson-Gern, formand
Hans Henrik Nielsen
Britt Sylvest-Hansen
Cæcilie Saul
Mark Harvey Simpson
Lyng Gregersen

Administrator

Wantzin Ejendomsadvokater Advokatanpartsselskab
Adelgade 15, 5 sal
1304 København K
Tlf.: 33131135
Mail: info@wzn.dk

Revisor

GLB REVISION Statsautoriserede Revisorer A/S
Gammel Kongevej 1, 2
1610 København V

Advokatforbindelse

Wantzin Ejendomsadvokater Advokatanpartsselskab

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 28. oktober 2020

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Kræmmerhuset er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5 stk. 11 § 6 stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om de budgetterede og hos ejerne opkrævede fællesbidrag er tilstrækkelige.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis ændret på følgende områder:

Ejendommen er i år værdiansat til handelsværdi imod sidste års værdiansættelse til den offentlige ejendomsvurdering. Ændringen har pr. 30. juni 2020 forøget balancesummen og egenkapitalen med 38.100 t.kr.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser andelsboligforeningens 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.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Låneomkostninger og eventuelt kurstab ved låneoptagelsen er udgiftsført i det år, hvor lånet hjemtages, når beløbene anses for uvæsentlige. Væsentlige låneomkostninger og kurstab fordeles derimod over lånets samlede løbetid.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførelse, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførelse til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på andelsboligforeningens ejendom. Forslag om overførelse 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 indeksslån mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Andelsboligforeningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes andelsboligforeningens ejendom til dagsværdien på balancen dagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på andelsboligforeningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på andelsboligforeningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Periodeafgrænsningsposter

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

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontante beholdninger.

Egenkapital

Under andelsboligforeningens egenkapital indregnes medlemmernes andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af andelsboligforeningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af andelsboligforeningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til vedtægterne indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

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.

Eventuelt væsentlige låneomkostninger og kurstab, som ikke udgiftsføres på låneoptagelsestidspunktet, fordeles og udgiftsføres over lånets samlede løbetid. Det endnu ikke udgiftsførte restbeløb pr. statusdagen medtages i årsrapporten under prioritetsgæld.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Andelsboligforeningen har ikke til hensigt at ophøre med at være skattepligtig idet andelsboligforeningen påregner, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 34 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 m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 35. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven.

Vedtægterne bestemmer desuden, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	Budget		Budget	
	2019/20	2019/20 (ej revideret)	2020/21 (ej revideret)	2018/19
1 Boligafgift	3.610.660	3.719.000	3.533.000	3.718.562
2 Lejeindtægter	255.314	288.000	293.000	283.775
3 Vaskeriregnskab	26.719	10.000	10.000	34.042
4 Øvrige indtægter	63.331	7.000	7.000	12.627
Indtægter i alt	3.956.024	4.024.000	3.843.000	4.049.006
5 Ejendomsskat og forsikringer	-855.313	-796.000	-877.000	-787.093
6 Forbrugsafgifter	-246.844	-290.000	-290.000	-256.613
7 Renholdelse	-447.354	-454.000	-454.000	-478.524
8 Vedligeholdelse, løbende	-243.852	-530.000	-530.000	-275.590
9 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	-359.425	-2.000.000	-2.200.000	0
10 Administrationsomkostninger	-342.470	-360.000	-366.000	-334.684
11 Øvrige foreningsomkostninger	-125.568	-137.000	-137.000	-118.823
Indvendig vedligeholdelse for lejere	-9.540	-10.000	-10.000	-9.540
12 Antenneregnskab	-1.532	0	0	-802
Omkostninger i alt	-2.631.898	-4.577.000	-4.864.000	-2.261.669
Resultat før finansielle poster	1.324.126	-553.000	-1.021.000	1.787.337
13 Finansielle omkostninger	-623.917	-589.000	-262.000	-888.038
Finansielle poster netto	-623.917	-589.000	-262.000	-888.038
Resultat før skat	700.209	-1.142.000	-1.283.000	899.299
Skat af årets resultat	-18.004	-30.000	-30.000	-20.843
Årets resultat	682.205	-1.172.000	-1.313.000	878.456

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>2019/20</u>	<u>Budget 2019/20 (ej revideret)</u>	<u>Budget 2020/21 (ej revideret)</u>	<u>2018/19</u>
Årets resultat fordeles således:				
Betalte prioritetsafdrag	457.991	413.000	477.000	554.428
Ændring prioritetsafdrag efter låneomlægning	0	45.000	0	0
Overført restandel af årets resultat	<u>224.214</u>	<u>-1.630.000</u>	<u>-1.790.000</u>	<u>324.028</u>
Overført til "Overført resultat"	<u>682.205</u>	<u>-1.172.000</u>	<u>-1.313.000</u>	<u>878.456</u>
I alt	<u>682.205</u>	<u>-1.172.000</u>	<u>-1.313.000</u>	<u>878.456</u>

Balance 30. juni

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anlægsaktiver			
14	Ejendom	149.100.000	111.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>149.100.000</u>	<u>111.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>149.100.000</u>	<u>111.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
15	Mellemregning med beboere	5.796	10.833
16	Varmeregnskab	100.726	95.722
17	Andre tilgodehavender	70.809	80.746
18	Periodeafgrænsningsposter	40.323	40.522
	Tilgodehavender i alt	<u>217.654</u>	<u>227.823</u>
19	Likvide beholdninger	<u>4.374.027</u>	<u>3.756.799</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.591.681</u>	<u>3.984.622</u>
	Aktiver i alt	<u>153.691.681</u>	<u>114.984.622</u>

Balance 30. juni

Note	2020	2019
Passiver		
Egenkapital		
20 Andelsindskud	1.092.123	1.092.123
21 Reserve for opskrivning af ejendom	134.093.906	95.993.906
22 Overført resultat	-18.634.630	-7.861.038
Egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	<u>116.551.399</u>	<u>89.224.991</u>
23 Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	2.000.000	2.000.000
24 Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	18.000.000	6.544.203
Andre reserver	<u>20.000.000</u>	<u>8.544.203</u>
Egenkapital i alt	<u>136.551.399</u>	<u>97.769.194</u>
Gældsforpligtelser		
25 Gæld til realkreditinstitutter	16.031.072	16.266.896
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>16.031.072</u>	<u>16.266.896</u>
25 Kortfristet del af langfristet gæld	477.284	412.636
26 Deposita	178.691	180.084
27 Mellemregning med beboere	61.375	5.657
28 Skyldig skat	38.850	21.954
29 Indvendig vedligeholdelse for lejere	216.646	207.106
30 Anden gæld	136.364	121.095
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.109.210</u>	<u>948.532</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>17.140.282</u>	<u>17.215.428</u>
Passiver i alt	<u>153.691.681</u>	<u>114.984.622</u>
31 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
32 Eventualforpligtelser		
33 Likviditetsudvikling		
34 Nøgleoplysninger		
35 Beregning af andelsværdi		

Noter

	2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	Budget 2020/21 (ej revideret)	2018/19
1. Boligafgift				
Boligafgift - medlemmer	3.610.660	3.719.000	3.533.000	3.718.562
	3.610.660	3.719.000	3.533.000	3.718.562
2. Lejeindtægter				
Lejeindtægter, beboelseslejemål	141.702	141.000	143.000	140.599
Lejeindtægter, erhvervslejemål	113.612	147.000	150.000	143.176
	255.314	288.000	293.000	283.775
3. Vaskeriregnskab				
Vaskeriindtægt	68.865			75.653
Udgifter rengøring og drift	-36.928			-32.890
Udgifter reparation	-5.218			-8.721
	26.719	10.000	10.000	34.042
4. Øvrige indtægter				
Gebyrer ved salg af andele	18.000	0	0	10.500
Restancegebyrer og ventelistegebyrer	18.900	2.000	2.000	5.122
Indtægt fælleslokale	0	0	0	7.000
Øvrige indtægter	6.931	0	0	5
Indbetalt af medlemmer til arbejdsweekend	19.500	5.000	5.000	-10.000
	63.331	7.000	7.000	12.627

Noter

	2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	Budget 2020/21 (ej revideret)	2018/19
5. Ejendomsskat og forsikringer				
Ejendomsskatter	621.377	640.000	627.000	635.812
Forsikringer	233.936	156.000	250.000	151.281
	855.313	796.000	877.000	787.093
6. Forbrugsafgifter				
Vandafgift	197.217	230.000	230.000	203.001
Elforbrug fællesarealer	49.627	60.000	60.000	53.612
	246.844	290.000	290.000	256.613
7. Renholdelse				
Vicevært	169.969	180.000	180.000	170.700
Vinduespolering	27.393	0	0	0
Snerydning	3.135	20.000	20.000	33.506
Trappevask	123.465	124.000	124.000	123.465
Havearbejde/græsslåning	0	10.000	10.000	18.895
Kørsel affald	8.328	20.000	20.000	23.500
Graffiti	34.425	30.000	30.000	33.523
Renholdelse badrum	80.639	70.000	70.000	74.935
	447.354	454.000	454.000	478.524

Noter

	2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	Budget 2020/21 (ej revideret)	2018/19
8. Vedligeholdelse, løbende				
Varmeanlæg	27.691			59.768
Maler	0			17.598
Elektriker	16.888			13.543
Glarmester	891			672
Tømrer	32.450			59.182
VVS	20.379			16.077
Låseservice	7.350			13.041
Kloakarbejde	4.868			12.218
Gårdsplads og vej	58.853			18.965
Dørtelefon	25.938			0
Skadedyrsbekæmpelse	0			-200
Teknisk rådgivning	8.531			31.000
Juletræ Balders Plads (gårdlaug)	0			3.000
Afholde udgifter til arbejdsweekend	7.339			0
Fællesbad / badelaug	2.469			4.073
Elektrolyse	13.481			14.730
Anden vedligeholdelse	16.724			11.923
	243.852	530.000	530.000	275.590
9. Vedligeholdelse, genopretning og reovering				
Ringeanlæg, lys over porte og røgalarmer	359.425	400.000	0	0
Rådgiver vedr. energirenovering, centralvarme, døre	0	100.000	100.000	0
Diverse vedligeholdelse, jf. tilstandsrapport	0	1.500.000	2.100.000	0
	359.425	2.000.000	2.200.000	0

Noter

	2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	Budget 2020/21 (ej revideret)	2018/19
10. Administrationsomkostninger				
Administrationshonorar (inkl. nøgleoplysningsskema kr. 1.900)	247.622	247.000	253.000	244.766
Udarbejdelse og revision af årsrapport	38.275	39.000	39.000	38.275
Udarbejdelse af bilag 4	375	0	0	375
Varmeregnskabshonorar	35.138	35.000	35.000	34.284
Gebyrer m.v.	10.294	10.000	10.000	10.331
Kopiering og kontorartikler	1.700	5.000	5.000	1.600
Møder og generalforsamling	9.066	10.000	10.000	3.742
Tilskud til fester og kurser	0	14.000	14.000	1.311
	342.470	360.000	366.000	334.684
11. Øvrige foreningsomkostninger				
Bestyrelshonorar	36.000	36.000	36.000	45.000
Vurderingshonorar, overdragelser	0	0	0	1.950
Valuarvurdering	24.575	0	0	0
ABF kontingent	14.088	14.000	14.000	13.641
Diverse	0	10.000	10.000	1.410
Ejendommens andel i varmeudgift	30.481	50.000	50.000	37.740
Internet	1.511	1.000	1.000	1.292
Telefon- og kontorholdsgodtgørelse	19.250	26.000	26.000	19.350
Kørselsgodtgørelse	1.223	0	0	0
Køb af værktøj	-1.560	0	0	-1.560
	125.568	137.000	137.000	118.823

Noter

	2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	Budget 2020/21 (ej revideret)	2018/19
12. Antenneregnskab				
Indbetalt af medlemmer	-112.892			-109.078
Afholdte udgifter	114.424			109.880
	1.532	0	0	802
13. Finansielle omkostninger				
Prioritetsrenter og bidrag	308.964	309.000	262.000	430.261
Kurstab ved indfrielse af lån	235.504	236.000	0	390.055
Låneomkostninger	79.326	44.000	0	67.456
Renter, øvrige	123	0	0	266
	623.917	589.000	262.000	888.038

Noter

	<u>30/6 2020</u>	<u>30/6 2019</u>
14. Ejendom		
Anskaffelsessum 1. juli 2019	15.406.094	15.406.094
Anskaffelsessum 30. juni 2020	<u>15.406.094</u>	<u>15.406.094</u>
Opskrivninger 1. juli 2019	95.593.906	95.593.906
Årets opskrivning	38.100.000	0
Opskrivninger 30. juni 2020	<u>133.693.906</u>	<u>95.593.906</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020	<u>149.100.000</u>	<u>111.000.000</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2019 (årsomvurdering)	<u>111.000.000</u>	<u>111.000.000</u>
<p>Ejendommen er indregnet til dagsværdi 30. juni 2020 i henhold til vurdering af 25. juni 2020 af ejendomsmægler og valuar Matthias Ohm Krøyer og Jan Andersen fra Valuarvurdering ApS. Den offentlige ejendomsvurdering 1. oktober 2019 (årsomvurdering) udgør 111.000.000 kr.</p> <p>Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 3,68 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.</p>		
15. Mellemregning med beboere		
Andre tilgodehavender, lejere og andelshavere	137	10.833
Afdragsordninger	5.659	0
	<u>5.796</u>	<u>10.833</u>
16. Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	-274.850	-289.590
Fjernvarmeomkostning	375.576	385.312
	<u>100.726</u>	<u>95.722</u>

Noter

	<u>30/6 2020</u>	<u>30/6 2019</u>
17. Andre tilgodehavender		
Andre tilgodehavender	11.434	21.371
Forsikringsager	59.375	59.375
	<u>70.809</u>	<u>80.746</u>
18. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalt ABF	3.556	3.419
Forudbetalt All Remove	8.925	8.500
Forudbetalt signalforsyning	27.842	28.603
	<u>40.323</u>	<u>40.522</u>
19. Likvide beholdninger		
Danske Bank A/S	4.353.325	3.749.919
Danske Bank A/S, giro	18.195	411
Danske Bank, dankortkonto	2.507	6.469
	<u>4.374.027</u>	<u>3.756.799</u>
20. Andelsindskud		
Andelsindskud 1. juli 2019	1.092.123	1.091.956
Køb af areal bolig 44	0	167
	<u>1.092.123</u>	<u>1.092.123</u>
21. Reserve for opskrivning af ejendom		
Reserve for opskrivning af ejendom 1. juli 2019	95.993.906	95.993.906
Årets værdiregulering	38.100.000	0
	<u>134.093.906</u>	<u>95.993.906</u>

Noter

	<u>30/6 2020</u>	<u>30/6 2019</u>
22. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2019	-7.861.038	-7.705.644
Årets overførte overskud eller underskud	682.205	878.456
Tillægsværdi arealudvidelse bolig 44	0	13.466
Overført til reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	<u>-11.455.797</u>	<u>-1.047.316</u>
	<u>-18.634.630</u>	<u>-7.861.038</u>
23. Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		
Reserveret 1. juli 2019	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>
	<u>2.000.000</u>	<u>2.000.000</u>
24. Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		
Reserveret 1. juli 2019	6.544.203	5.496.887
Overført fra overført resultat	<u>11.455.797</u>	<u>1.047.316</u>
	<u>18.000.000</u>	<u>6.544.203</u>

Noter

25. Gæld til realkreditinstitutter

	Kurs	Restløbe- tid i år	Afdrag	Renter og bidrag	Restgæld	Regnskabs- mæssig værdi	Heraf afdrag første år	Kursværdi
Realkredit Danmark 031 (indfriet)	0,00	0	102.347	106.632	0	0	0	0
Realkredit Danmark 032	99,48	29	355.644	202.332	16.508.356	16.508.356	477.284	16.780.052
			457.991	308.964	16.508.356	16.508.356	477.284	16.780.052

Realkredit Danmark 031: Kontantlån oprindelig kr. 16.887.000. Indfriet.

Realkredit Danmark 032: Kontantlån oprindelig kr. 16.864.000. Obligationsrente 1,0 pct p.a. Kontantlånsrente 1,152 pct. p.a. Lånet er konvertibelt og optages derfor i årsrapporten til maks. kurs 100.

Noter

	<u>30/6 2020</u>	<u>30/6 2019</u>
26. Deposita		
Deposita	85.691	94.584
Nøglededeposita	<u>93.000</u>	<u>85.500</u>
	<u>178.691</u>	<u>180.084</u>
27. Mellemregning med beboere		
Fraflyttere	60.688	5.657
Forudbetalt boligafgift og leje	<u>687</u>	<u>0</u>
	<u>61.375</u>	<u>5.657</u>
28. Skyldig skat		
Skyldig skat 1. juli 2019	21.954	1.111
Regulering af tidligere års skat	-3	0
Betalt skat vedrørende tidligere år	<u>-1.108</u>	<u>0</u>
Skyldig skat vedrørende tidligere år	20.843	1.111
Beregnet skat for året	<u>18.007</u>	<u>20.843</u>
	<u>38.850</u>	<u>21.954</u>
29. Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo 1. juli 2019	207.106	197.566
Hensat i året	<u>9.540</u>	<u>9.540</u>
	<u>216.646</u>	<u>207.106</u>
	<u>216.646</u>	<u>207.106</u>

Noter

	<u>30/6 2020</u>	<u>30/6 2019</u>
30. Anden gæld		
Revision, optryk og bilag 4	40.250	40.250
Øvrige skyldige omkostninger	86.744	74.027
Mellemregning værkstedsklub	5.584	5.584
Skyldig A-skat mv.	3.786	1.234
	<u>136.364</u>	<u>121.095</u>

31. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 16.508 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 30. juni 2020 udgør 111.000 t.kr.

Andelsboligforeningen har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.270 t.kr. til sikkerhed for kreditfaciliteter. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

32. Eventualforpligtelser

Andelsboligforeningens medlemmer hæfter alene for andelsboligforeningens forpligtelser med deres indskud.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 34, Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle andelsboligforeningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet andelsboligforeningen ikke har til hensigt at afhænde sidste udlejede lejlighed eller erhvervslejemål. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 8 lejligheder siden den 19. maj 1994, og andelsboligforeningen udlejer fortsat 3 lejligheder og 2 erhvervslejemål til ikke-medlemmer.

Noter

33. Likviditetsudvikling

Likviditetsudvikling i regnskabsåret

2019/20

Omsætningsaktiver	3.984.622
Kortfristet gæld	-948.532
Kortfristet del af langfristet gæld	412.636

Likviditet primo ekskl. kortfristet prioritetsgæld	3.448.726
---	------------------

Resultat før skat	700.209
Årets afdrag	-457.991
Ændring i skyldig selskabsskat	-18.007
Låneoptagelse	16.864.000
Låneindfrielse	-16.577.182

Likviditet ultimo

2019/20	3.959.755
----------------	------------------

Likviditetsoversigt ultimo regnskabsåret

2019/20

Omsætningsaktiver	4.591.681
Kortfristet gæld	-1.109.210
Kortfristet del af langfristet gæld	477.284

Likviditet ultimo

2019/20	3.959.755
----------------	------------------

Likviditetsudvikling i budget 2020/21

Budget 2020/21 (ekskl. næste års afdrag)	-1.313.000
Næste års afdrag	-477.284

Likviditet ultimo 2020/21	2.169.471
----------------------------------	------------------

Likviditetsudviklingen er under forudsætning af, at der ikke sker ændringer i foreningens pengebindinger i øvrigt.

Noter

34. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Kræmmerhuset anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

Felt nr.	Boligtype	30/06 2018	30/06 2019	30/06 2020	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	6.131	6.131	75	6.131
B2	Erhvervsandele	192	192	1	192
B3	Boliglejemål	212	212	3	212
B4	Erhvervslejemål	162	162	2	162
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.	493	493	3	493
B6	I alt	7.190	7.190	84	7.190

Felt nr.	Sæt kryds	Boligernes		Det oprindelige indskud	Andet
		Boligernes areal (BBR)	areal (anden kilde)		
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Felt nr.		År	
D1	Foreningens stiftelsesår	1983	
D2	Ejendommens opførelsesår	1902	

Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Felt nr.	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Noter

34. Nøgleoplysninger (fortsat)

Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/06 2020 kr.	Ejendomsværdi (F2)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	149.100.000	20.737	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	Anvendt værdi 30/06 2020 kr.	Andre reserver (F3)	
			m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	20.000.000	2.782	
Felt nr.	Forklaring på udregning:	(F3 * 100) / F2 %		
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	13		
Felt nr.	Sæt kryds	Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Forklaring på udregning:		Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.			kr. pr. m ²	
H1	Boligafgift	294.431 * 12 /	6.323	559
H2	Erhvervslejeindtægter	12.516 * 12 /	6.323	24
H3	Boliglejeindtægter	11.883 * 12 /	6.323	23
Forklaring på udregning:		Årets resultat m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Felt nr.		År 2017/18 kr. pr. m ²	År 2018/19 kr. pr. m ²	År 2019/20 kr. pr. m ²
J	Årets resultat (før afdrag) pr. andels m ² de sidste 3 år	-31	139	108

Noter

34. Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning af K1:		Andelsværdi pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Forklaring på udregning af K2:		(Gældsforpl. - omsætningsaktiver) pr. balancedagen		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		kr. pr. m²		
K1	Andelsværdi	18.390		
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	1.985		
K3	Teknisk andelsværdi	20.375		
Forklaring på udregning:		Vedligeholdelse pr. år		
		m ² ultimo året i alt (B6)		
Feltnr.		År 2017/18	År 2018/19	År 2019/20
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
M1	Vedligeholdelse, løbende	32	38	34
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	219	0	50
M3	Vedligeholdelse i alt	251	38	84
Forklaring på udregning:		(Regnskabsmæssig værdi af ejendom - Gældsforpligtelser i alt) på balancedagen * 100		
		Regnskabsmæssig værdi af ejendommen på balancedagen		
Feltnr.		%		
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	89		
Forklaring på udregning:		Årets afdrag		
		m ² pr. balancedagen for andelsboliger (B1 + B2)		
Feltnr.		År 2017/18	År 2018/19	År 2019/20
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr. andels m ² de sidste 3 år	108	88	72

Supplerende nøgletal i øvrigt

Ud over de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske udvikling. Der er taget udgangspunkt i værdierne pr. balancedagen.

Noter

34. Nøgleoplysninger (fortsat)

	<u>kr. pr. m² an- dele (B1 + B2)</u>	<u>kr. pr. m² i alt (B6)</u>
Offentlig ejendomsvurdering	17.555	15.438
Valuarvurdering	23.581	20.737
Anskaffelsessum (kostpris)	2.437	2.143
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.985	1.745
Foreslået andelsværdi	18.390	16.172
Reserver uden for andelsværdi	3.163	2.782
		<u>kr. pr. m²</u>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsboligm ² ultimo (H1)		559
Boliglejeindtægt pr. udlejede boligm ² ultimo	11.883 *12/ 212	673
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervsm ² ultimo	12.516 *12/ 162	927
Omkostninger mv. i pct. af (omkostninger + finansielle poster, netto + afdrag):		<u>%</u>
Vedligeholdelsesomkostninger		16
Øvrige omkostninger		55
Finansielle poster, netto		17
Afdrag		<u>12</u>
		<u>100</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<u>91</u>

Noter

35. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (andelsværdi):

Andelsboligforeningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	116.551.399
Korrekationer i henhold til andelsboligloven:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	16.508.356
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>-16.780.052</u>
	<u>116.279.703</u>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 30. juni 2020.

Fordelingstal er indskudt andelskrone.	<u>1.092.123</u>
--	------------------

Værdi pr. fordelingstal	<u>106,47</u>
-------------------------	----------------------

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 29. oktober 2019)	<u>81,48</u>
--	---------------------

Bestyrelsen gør opmærksom på, at der før 1. juli 2020 er indhentet en valuarvurdering af 25. juni 2020 som således er omfattet af §5 stk. 3 i lov om andelsboligforeninger (fastfrysning af valuarvurdering). Jævnfør denne bestemmelse kan ejendommens værdi på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 fastholdes i en ubegrænset periode, med mindre foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelsen af andelsværdier. Nærmere oplysninger om valuarvurderingen fremgår af note 14

Fordelingen af andelsværdien på andele:

<u>Bolig nr.</u>	<u>Adresse</u>	<u>Indskud</u>	<u>Andelsværdi</u>
<u>Balders Plads 1</u>			
1	st tv	40.155,90	4.275.399
2	1 tv	22.737,15	2.420.824
3	2 tv	22.737,15	2.420.824
4	3 tv	22.737,15	2.420.824
5	4 tv	22.666,64	2.413.317
6	4 th	13.062,40	1.390.754
7	3 th	12.991,90	1.383.248
8	2 th	12.991,90	1.383.248
9	1 th	12.991,90	1.383.248
<u>Ægirsgade 65</u>			
11	st tv	9.202,60	979.801
12	1 tv	9.202,60	979.801
13	2	18.405,20	1.959.602
14	3 tv	9.202,60	979.801
15	4	18.405,20	1.959.602
17	3 th	9.202,60	979.801
19	1 th	9.202,60	979.801
20	st th	9.202,60	979.801
<u>Ægirsgade 63</u>			
22	1 tv	9.202,60	979.801
23	2 tv	9.202,60	979.801
24	3	18.405,20	1.959.602
26	4	18.405,20	1.959.602
28	2 th	9.202,60	979.801
29	1 th	9.202,60	979.801
30	st	18.405,20	1.959.602
<u>Ægirsgade 61</u>			
31	1 tv	9.202,60	979.801
32	2 tv	9.202,60	979.801
35	4	18.405,20	1.959.602
36	3 tv	18.405,20	1.959.602
37	2 th	9.202,60	979.801
38	1 th	9.202,60	979.801
39	st th	9.202,60	979.801
<u>Ægirsgade 59</u>			
42	2 tv	9.202,60	979.801
43	3 tv	9.202,60	979.801
44	4	20.747,68	2.209.005
46	3 th	9.202,60	979.801
47	2 th	9.202,60	979.801
48	1 th	18.405,20	1.959.602
Transport		525.910,77	55.993.720

Transport		525.910,77	55.993.720
	<u>Ægirsgade 57</u>		
50	1 tv	9.202,60	979.801
52	3 yv	18.405,20	1.959.602
53	4 tv	9.202,60	979.801
56	2	18.405,20	1.959.602
57	1 th	9.202,60	979.801
58	st th	16.062,72	1.710.198
	<u>Ægirsgade 55</u>		
49	st th	19.503,00	2.076.484
59	st tv	12.198,85	1.298.812
62	3 tv	9.202,60	979.801
63	4	18.405,20	1.959.602
65	3 th	9.202,60	979.801
66	2	18.405,20	1.959.602
67	1 th	18.405,20	1.959.602
	<u>Nannasgade 18</u>		
68	st tv	12.330,50	1.312.828
69	1 tv	14.796,90	1.575.426
70	2 tv	14.796,60	1.575.394
71	3 tv	14.796,60	1.575.394
72	4 tv	14.796,60	1.575.394
73	4 th	22.737,15	2.420.824
75	2 th	22.737,15	2.420.824
79	1 th	22.912,50	2.439.494
	<u>Nannasgade 20</u>		
84	st tv	16.576,85	1.764.937
85	st th	9.745,30	1.037.582
87	1 tv	14.256,85	1.517.927
88	1 th	9.202,60	979.801
89	2 tv + mf	14.256,85	1.517.927
93	3 mf + tv	14.256,85	1.517.927
94	3 th	19.490,60	2.075.164
95	4	24.230,69	2.579.842
	<u>Balders Plads 3</u>		
98	st tv	9.745,30	1.037.582
100	st th	9.745,30	1.037.582
101	1 tv	9.745,30	1.037.582
102	1 th	14.799,55	1.575.708
104	2 tv	9.745,30	1.037.582
105	2 mf	5.054,25	538.126
106	2 th	9.745,30	1.037.582
107	3	24.544,85	2.613.290
110	4 tv	9.745,30	1.037.582
111	4 th	15.617,98	1.662.846
Afrunding			1.329
		1.092.123,36	116.279.703

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.”

Saskia Therese Madeleine Lawson Gern

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Kræmmerhuset

Serienummer: PID:9208-2002-2-154442210279

IP: 87.61.xxx.xxx

2020-11-04 11:14:55Z

NEM ID 

Lyng Hibiscus Gregersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Kræmmerhuset

Serienummer: PID:9208-2002-2-076656453885

IP: 80.71.xxx.xxx

2020-11-05 11:01:18Z

NEM ID 

Hans-Henrik Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Kræmmerhuset

Serienummer: PID:9208-2002-2-718632456319

IP: 80.71.xxx.xxx

2020-11-08 14:03:32Z

NEM ID 

Cæcilie Saul

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Kræmmerhuset

Serienummer: PID:9208-2002-2-623999785221

IP: 213.32.xxx.xxx

2020-11-08 19:27:02Z

NEM ID 

Rasmus Krog Juvik

Administrator/dirigent

På vegne af: Wantzin Ejendomsadvokater

Serienummer: PID:9208-2002-2-472985122455

IP: 185.157.xxx.xxx

2020-11-10 12:10:36Z

NEM ID 

Britt Sylvest Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Kræmmerhuset

Serienummer: PID:9208-2002-2-840006606311

IP: 80.71.xxx.xxx

2020-11-11 18:25:35Z

NEM ID 

Mark Harvey Simpson

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Kræmmerhuset

Serienummer: PID:9208-2002-2-362993097466

IP: 80.71.xxx.xxx

2020-11-11 20:23:40Z

NEM ID 

Søren Deleuran Andersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: GLB Revison Statsautoriserede revisorer

Serienummer: CVR:30821963-RID:1190898715120

IP: 87.54.xxx.xxx

2020-11-12 08:32:10Z

NEM ID 

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>

Revisors erklæring om særskilt skema over centrale økonomiske nøgleoplysninger

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Kræmmerhuset

Vi har opstillet særskilt skema over centrale økonomiske nøgleoplysninger for 2019/20 til brug for generalforsamlingen, på grundlag af det årsregnskab for 2019/20 der skal godkendes på generalforsamlingen og øvrige oplysninger, der er tilvejebragt af andelsboligforeningens bestyrelse.

Særskilt skema over centrale økonomiske nøgleoplysninger omfatter krævede oplysninger som anført i § 4 og bilag 4 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere bestyrelsen med at udarbejde og præsentere særskilt skema over centrale økonomiske nøgleoplysninger i overensstemmelse med § 4 og bilag 4 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Bestyrelsen har ansvaret for særskilt skema over centrale økonomiske nøgleoplysninger samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen heraf.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, andelsboligforeningens bestyrelse har givet os til brug for at opstille særskilt skema over centrale økonomiske nøgleoplysninger. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt særskilt skema over centrale økonomiske nøgleoplysninger er udarbejdet i overensstemmelse med bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019.

Som anført er særskilt skema over centrale økonomiske nøgleoplysninger udarbejdet og præsenteret på det grundlag, der er beskrevet i § 4 samt bilag 4 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019. Særskilt skema over centrale økonomiske nøgleoplysninger er således udarbejdet udelukkende med henblik herpå og kan være uegnet til andre formål.

Vores erklæring er udelukkende tiltænkt andelsboligforeningen og dens andelshavere, og bør ikke distribueres til andre parter.

København V, den 2. november 2020

GLB REVISION

Statsautoriserede Revisorer A/S
CVR-nr. 30 82 19 63

Søren Deleuran Andersen
statsautoriseret revisor
mne24681

Bilag 4**Centrale økonomiske nøgleoplysninger til brug for generalforsamlingen**

A1	Navn	Andelsboligforeningen Kræmmerhuset
A2	Adresse	Ægirsgade 55-65, Nannasgade 18-20, Balders Plads 1-3, 2200 København N
A3	CVR-nr.	72 72 84 16

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	kr.	Gns. kr. pr. m²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	149.100.000	20.737
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	20.000.000	2.782

	Boligafgift	Gns. kr. pr. andels-m² pr. år
H1	Boligafgift	559

	Teknisk andelsværdi	Gns. kr. pr. andels-m²
K1	Andelsværdi	18.390
K2	+ (Gæld - omsætningsaktiver)	1.985
K3	Teknisk andelsværdi	20.375

	Vedligeholdelse	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Friværdi	%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	89

PENNEO

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

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

Saskia Therese Madeleine Lawson Gern

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Kræmmerhuset

Serienummer: PID:9208-2002-2-154442210279

IP: 87.61.xxx.xxx

2020-11-04 11:17:08Z

NEM ID 

Lyng Hibiscus Gregersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Kræmmerhuset

Serienummer: PID:9208-2002-2-076656453885

IP: 80.71.xxx.xxx

2020-11-05 11:05:11Z

NEM ID 

Hans-Henrik Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Kræmmerhuset

Serienummer: PID:9208-2002-2-718632456319

IP: 80.71.xxx.xxx

2020-11-08 14:00:16Z

NEM ID 

Cæcilie Saul

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Kræmmerhuset

Serienummer: PID:9208-2002-2-623999785221

IP: 213.32.xxx.xxx

2020-11-08 19:25:25Z

NEM ID 

Britt Sylvest Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Kræmmerhuset

Serienummer: PID:9208-2002-2-840006606311

IP: 80.71.xxx.xxx

2020-11-11 18:39:18Z

NEM ID 

Mark Harvey Simpson

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Kræmmerhuset

Serienummer: PID:9208-2002-2-362993097466

IP: 80.71.xxx.xxx

2020-11-11 20:20:12Z

NEM ID 

Søren Deleuran Andersen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: GLB Revision Statsautoriserede Revisorer A/S

Serienummer: CVR:30821963-RID:1190898715120

IP: 87.54.xxx.xxx

2020-11-12 07:11:01Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: TUJ1N-22K5H-TQQFQ-UVES1-DY08L-ZM3AE

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>