



addere revision
STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

A/B Jernhøj

**Damgårdvænget
4050 Skibby**

(CVR-nr. 34 02 89 31)

Årsrapport for 2019

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den / 2020

Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Årsregnskab for 1. januar - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13
Nøgleoplysningsskema	20

Foreningsoplysninger

Foreningen	A/B Jernhøj Damgårdvænget 4050 Skibby
	CVR-nr.: 34 02 89 31
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2019
Administrator	Real Administration A/S Jernbanegade 58 4000 Roskilde
Bestyrelse	Anny Laursen, formand Ina Tell Kirsten Nørskov Jytte Gigas
Revisor	Addere Revision statsautoriseret revisionspartnerselskab Galoche Allé 6, 4600 Køge www.addere.dk

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har dags dato aflagt årsrapporten for 2019 for A/B Jernhøj.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og 6, stk. 2, 8 og 9, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skibby, den 30. juni 2020

Administrator

Real Administration A/S

Bestyrelsen

Anny Laursen
Formand

Ina Tell

Kirsten Nørskov

Jytte Gigas

Til medlemmerne i A/B Jernhøj

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Jernhøj for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2, 8 og 9, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2, 8 og 9, 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 aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2, 8 og 9, og 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 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 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 andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

Køge, den 30. juni 2020

Addere Revision
statsautoriseret revisionspartnerselskab

Torben Schledermann Nielsen
statsautoriseret revisor

Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsregnskabet for A/B Jernhøj er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2, 8 og 9, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt

Formålet med årsregnskabet er at give et retvisende billede for foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

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

Resultat før henlæggelser og afdrag viser årets driftsresultat efter årsregnskabslovens principper. Herefter fratrækkes årets henlæggelse til vedligeholdelse, afdrag på prioritetslån og træk på aftaleindlån. Opstillingen er begrundet i et ønske om at vise et resultat, der gør det muligt at vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift har været tilstrækkelig til at dække årets samlede udbetalinger.

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.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld) samt renter af bankgæld.

Herudover indregnes betalinger på indgået rentesikringsaftale (renteswap).

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til kostpris.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

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

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger.

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.

Finansielle instrumenter i form af indgåede aftaler om rentesikring (renteswap) værdiansættes til kostpris på aftaletidspunktet, svarende til kr. 0. Efterfølgende indregnes renteswappen til dagsværdien på balancedagen. Årets regulering af dagsværdien af renteswappen føres direkte på egenkapitalen. Dagsværdien er opgjort af leverandøren af aftalen. Renteswappen indregnes i tilknytning til prioritetsgælden, da den anses for en integreret del af belåningen af foreningens ejendom. Værdien af renteswappen indgår i beregningen af andelsværdien.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER OG OPLYSNINGER

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 18. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

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

Nøgleoplysningsskema

De anførte oplysninger i nøgleoplysningsskemaet har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsministeriet om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv., samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	Ej revideret Budget 2019 kr.	Realiseret 2019 kr.	Realiseret 2018 kr.
Indtægter			
Boligafgift	973.812	973.812	973.812
P-pladser	21.200	21.550	21.200
Indtægter i alt	995.012	995.362	995.012
Omkostninger			
1 Ejendomsskat og forsikringer	182.811	184.760	184.211
2 Forbrugsafgifter	141.000	137.072	140.573
3 Renholdelse	55.000	47.650	50.688
4 Vedligeholdelse, løbende	253.500	217.929	207.751
5 Administrationsomkostninger	79.266	81.077	78.619
6 Øvrige foreningsomkostninger	11.400	13.248	10.600
Omkostninger i alt	722.977	681.736	672.442
Resultat før finansielle poster	272.035	313.626	322.570
7 Finansielle omkostninger	92.000	227.982	91.952
Finansielle poster, netto	-92.000	-227.982	-91.952
Resultat før henlæggelser og afdrag	180.035	85.644	230.618
Henlæggelse til vedligeholdelse	50.000	50.000	50.000
Resultat før afdrag	130.035	35.644	180.618
Afdrag prioritetslån	0	-12.585	-3.305
Årets resultat	130.035	23.059	177.313

Balance pr. 31. december

11

AKTIVER

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 kr.
8 Ejendom	21.023.314	21.023.314
Materielle anlægsaktiver i alt	21.023.314	21.023.314
ANLÆGSAKTIVER I ALT	21.023.314	21.023.314
9 Andre tilgodehavender	0	1.875
10 Periodeafgrænsningsposter	12.316	12.022
Tilgodehavender i alt	12.316	13.897
11 Likvide beholdninger	1.466.732	1.280.724
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	1.479.048	1.294.621
AKTIVER I ALT	22.502.362	22.317.935

Balance pr. 31. december

12

PASSIVER

<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Andelsindskud	3.637.785	3.637.785
12 Overført resultat m.v.	13.470.050	13.393.054
	<u>17.107.835</u>	<u>17.030.839</u>
Andre reserver		
13 Reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom	265.205	215.205
	<u>265.205</u>	<u>215.205</u>
EGENKAPITAL I ALT		
	<u>17.373.040</u>	<u>17.246.044</u>
14 Prioritetsgæld	5.088.530	5.048.016
Forudbetalt boligafgift og leje	3.465	0
Mellemregning administrator	1.563	0
15 Anden gæld	35.764	23.875
	<u>5.129.322</u>	<u>5.071.891</u>
GÆLDFORPLIGTELSE I ALT		
	<u>22.502.362</u>	<u>22.317.935</u>
PASSIVER I ALT		
16 Eventualforpligtelser, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
17 Valuarvurdering		
18 Beregning af andelsværdi		
Nøgleoplysningsskema		

Regnskabsmæssige noter

<u>Note</u>	Ej revideret		
	Budget 2019 kr.	2019 kr.	2018 kr.
1 Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	154.411	154.411	153.963
Forsikringer	21.200	21.409	21.042
Falck abonnement	7.200	8.940	9.206
	182.811	184.760	184.211
2 Forbrugsafgifter			
Vandafgift	75.000	66.150	76.109
Renovation	56.000	58.038	54.781
Elforbrug fællesarealer	10.000	12.884	9.683
	141.000	137.072	140.573
3 Renholdelse			
Snerydning	8.000	1.875	3.563
Havemand	47.000	45.775	47.125
	55.000	47.650	50.688
4 Vedligeholdelse, løbende			
Elektriker	0	6.936	0
Tømrer	0	2.544	0
VVS	100.000	119.526	2.354
Murer	0	6.925	9.000
Udgifter fælleshus	1.500	817	600
Lyddæmpning fælleshus	0	0	16.875
Grønne områder	0	0	27.500
Omlægning af fliser	0	0	132.750
Hegn	52.000	52.500	0
Reparation af murværk, sokler mv.	50.000	26.981	0
Diverse vedligeholdelse	50.000	1.700	18.672
	253.500	217.929	207.751

Regnskabsmæssige noter

<u>Note</u>	Ej revideret		
	Budget	2019	2018
	2019	kr.	kr.
	kr.		
5 Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	55.416	55.350	54.868
Revision og regnskabsmæssig assistance	22.000	18.200	17.750
Revision og regnskabsmæssig assistance, rest tidl. år	0	0	4.250
Gebyrer m.v.	1.700	2.407	1.605
Internet	150	120	146
Honorar vedrørende låneomlægning	0	5.000	0
	79.266	81.077	78.619
6 Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar, kontorhold, porto mv.	8.400	7.424	8.370
Mødeudgifter og generalforsamling	3.000	1.610	1.850
Repræsentation	0	0	380
Hjertestarter	0	4.214	0
	11.400	13.248	10.600
7 Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	92.000	88.784	91.952
Renter af bankkonti	0	24	0
Låneomkostninger	0	48.622	0
Kurstab vedrørende prioritetslån	0	90.552	0
	92.000	227.982	91.952

Regnskabsmæssige noter

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 kr.
8 Ejendom		
Anskaffelsessum primo	21.023.314	21.023.314
Anskaffelsessum ultimo	<u>21.023.314</u>	<u>21.023.314</u>
Bogført værdi ultimo	<u>21.023.314</u>	<u>21.023.314</u>
Ejendomsværdi ifølge offentlig vurdering 1. oktober 2018 udgør kr. 23.900.000.		
9 Andre tilgodehavender		
Mellemregning overdragelse	0	1.875
	<u>0</u>	<u>1.875</u>
10 Periodeafgrænsningsposter		
Periodisering forsikring	10.813	10.596
Periodisering omkostninger	1.503	1.426
	<u>12.316</u>	<u>12.022</u>
11 Likvide beholdninger		
Bank	1.465.747	1.277.309
Bestyrelseskasse	985	3.415
	<u>1.466.732</u>	<u>1.280.724</u>
12 Overført resultat m.v.		
Saldo primo	13.393.054	13.158.401
Årets resultat	23.059	177.313
Årets afdrag prioritetsgæld	12.585	3.305
Årets kursregulering af swap	41.352	54.035
	<u>13.470.050</u>	<u>13.393.054</u>

<u>Note</u>			2019 kr.	2018 kr.
13 Reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom				
Saldo primo			215.205	165.205
Indbetalinger i året			50.000	50.000
			<u>265.205</u>	<u>215.205</u>
14 Prioritetsgæld				
	<u>Kurs</u>	<u>Restløbetid</u>	<u>Renter og bidrag</u>	<u>Betalte afdrag</u>
Nykredit Obligationslån, variabel rente	0,00	0	27.782	6.114
Nykredit Obligationslån, 1%	97,65	30	3.515	0
Nykredit Kontantlån, 1%	98,51	30	3.828	6.471
Renteloft	0,00	0	53.659	0
			<u>88.784</u>	<u>12.585</u>
	<u>Amortiseret kursstab</u>	<u>Nominel restgæld</u>	<u>Regnskabs- mæssig værdi</u>	<u>Kursværdi</u>
Nykredit	0	0	0	0
Nykredit	0	2.529.000	2.529.000	2.469.442
Nykredit	0	2.559.530	2.559.530	2.562.144
Renteloft	0	0	0	0
	<u>0</u>	<u>5.088.530</u>	<u>5.088.530</u>	<u>5.031.586</u>
15 Anden gæld				
Skyldig ydelse, realkredit			13.814	0
Skyldig gartner			3.750	4.125
Afsat bestyrelses honorar			0	2.000
Afsat revisor			18.200	17.750
			<u>35.764</u>	<u>23.875</u>

Note**16 Eventualforpligtelser, pantsætninger og sikkerhedsstillelser****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er der afgivet følgende sikkerheder:

Pantebrev i ejendom, nominelt	<u>5.095.000</u>
Bogført værdi af ejendom	<u>21.023.314</u>

Afgivne garantier

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Tilbagebetalingsforpligtelser vedrørende modtagne tilskud

Der er modtaget støtte på t.kr. 10.887 i forbindelse med etablering af andelsboligforeningen, som kan kræves tilbagebetalt i forbindelse med salg af foreningens ejendom eller sammenlægning med en anden andelsboligforening.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger på de efterfølgende sider.

17 Valuarvurdering

Andelsboligforeningen har indhentet en valuarvurdering den 19. juni 2020, hvoraf fremgår, at ejendommens værdi pr. 30. juni 2020 var kr. 28.000.000. Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

Note18 **Beregning af andelsværdi**

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c (offentlig ejendomsvurdering) samt vedtægterne:

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver	17.107.835
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:	
Ejendomsvurdering	23.900.000
Bogført værdi	-21.023.314
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	5.088.530
Prioritetsgæld, kursværdi	-5.031.586
Reguleret egenkapital	<u>20.041.465</u>
Værdi pr. indskudt andelskrone	5,51
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 2. april 2019).	5,47

Note

Fordeling af andelsværdien på typer af andele:

Antal andele	Indskud pr. andelstype kr.	Indskud i alt kr.	Andelsværdi pr. andelstype kr.	Andels- værdi i alt kr.
Damgårdsvænget 16	150.955	150.955	831.649	831.649
Damgårdsvænget 18	150.955	150.955	831.649	831.649
Damgårdsvænget 20	150.955	150.955	831.649	831.649
Damgårdsvænget 22	132.565	132.565	730.334	730.334
Damgårdsvænget 24	132.565	132.565	730.334	730.334
Damgårdsvænget 75	150.955	150.955	831.649	831.649
Damgårdsvænget 77	150.955	150.955	831.649	831.649
Damgårdsvænget 79	150.955	150.955	831.649	831.649
Damgårdsvænget 81	150.955	150.955	831.649	831.649
Damgårdsvænget 83	132.565	132.565	730.334	730.334
Damgårdsvænget 85	132.565	132.565	730.334	730.334
Damgårdsvænget 87	174.860	174.860	963.347	963.347
Damgårdsvænget 89	174.860	174.860	963.347	963.347
Damgårdsvænget 91	150.955	150.955	831.649	831.649
Damgårdsvænget 93	132.565	132.565	730.334	730.334
Damgårdsvænget 95	150.955	150.955	831.649	831.649
Damgårdsvænget 97	132.565	132.565	730.334	730.334
Damgårdsvænget 99	132.565	132.565	730.334	730.334
Damgårdsvænget 101	132.565	132.565	730.334	730.334
Damgårdsvænget 103	150.955	150.955	831.649	831.649
Damgårdsvænget 105	150.955	150.955	831.649	831.649
Damgårdsvænget 107	132.565	132.565	730.334	730.334
Damgårdsvænget 109	132.565	132.565	730.334	730.334
Damgårdsvænget 111	150.955	150.955	831.649	831.649
Damgårdsvænget 113	150.955	150.955	831.649	831.649
25 andele i alt	3.637.785	3.637.785	20.041.465	20.041.465

Nøgleoplysningseskema

Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen		Antal	BBR areal m ²	Note
B1	Andelsboliger	25	1.975	
B6	I alt	25	1.975	

Fordelingstal	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden)	Det oprindelige indskud	Andet	Note
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?		X		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?		X		

D1	Foreningens stiftelsesår	1987	
D2	Ejendommens opførelsesår	1987	

Hæftelse	Ja	Nej	Note	
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		X	

Vurderingsprincip andelsværdi	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering	Note
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

Ejendommens værdi og reserver	Kr.	Gns. kr. pr. m ²	Note
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	23.900.000	12.101 1
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	265.205	134 2
F4	Reserver i % af ejendomsværdi	1,1%	3

1) Ejendommens værdi (F2) divideret med M² ultimo året i alt (B6)

2) Andre reserver (F3) divideret med m² ultimo året i alt (B6)

3) Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100%

Tilskudsbestemmelser og tilbagekøbsklausul	Ja	Nej	Note
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

Nøgleoplysnings-skema

		Kr.	Gns. kr. pr. andels m ² pr. år	Note
Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed				
H1	Boligafgift	973.812	493	4
H4	I alt	973.812		
4) Indtægt divideret med andelsboligernes areal (B1)				

Overskud pr. andels-m2		2019	2018	2017	Note
J1	Årets overskud (før afdrag)	35.644	180.618	342.937	
J2	Gns. kr. pr. andels-m ²	18	91	174	5
5) Årets resultat før afdrag divideret med andelsboligernes areal (B1)					

Teknisk andelsværdi		Kr.	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år	Note
K1	Andelsværdi	20.041.465	10.148	6
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	3.650.274	1.848	7
K3	Teknisk andelsværdi	23.691.739	11.996	8
6) Andelsværdi på balancedagen (note 18) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1)				
7) Gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver (jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal (B1)				
8) K1 plus K2				

Vedligeholdelse		2019	2018	2017	Note
M3	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	110	105	34	9
M4	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	0	9
M5	Vedligehold, i alt (kr. pr. m²)	110	105	34	
9) Vedligehold (hhv. løbende og genopretning/renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal (B6)					

Finansielle forhold		2019	Note
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	76%	10
10) Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100%			

Afdrag		2019	2018	2017	Note
R1	Årets afdrag	12.585	3.305	977	
R2	Gns. kr. pr. andels-m ²	6	2	0	11
11) Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal (B1)					

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.”

Tonni Sørensen

Administrator

På vegne af: Real Administration A/S

Serienummer: CVR:31892872-RID:64978835

IP: 91.215.xxx.xxx

2020-07-01 07:11:08Z

NEM ID 

Torben Schledermann Nielsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Addere Revision

Serienummer: CVR:34589992-RID:84004921

IP: 80.63.xxx.xxx

2020-07-01 08:08:21Z

NEM ID 

Ina Inger Tell

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Jernhøj

Serienummer: PID:9208-2002-2-795466883229

IP: 188.183.xxx.xxx

2020-07-01 10:27:29Z

NEM ID 

Jytte Karina Gigas

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Jernhøj

Serienummer: PID:9208-2002-2-585764593573

IP: 77.241.xxx.xxx

2020-07-01 10:35:17Z

NEM ID 

Anny Laursen Lorentzen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Jernhøj

Serienummer: PID:9208-2002-2-212841832190

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-07-01 10:46:59Z

NEM ID 

Kirsten Børregaard Nørskov

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Jernhøj

Serienummer: PID:9208-2002-2-807621242161

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-07-01 16:50:20Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: DWYEE-4J7TG-EH6ME-231N3-EXK8D-IQB5Z

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>