

A/B ERIK EJEGOD

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Vedtaget andelskrone

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Bestyrelsespåtegning.....	4
Administratørerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Ledelsesberetning.....	8
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	9-12
Resultatopgørelse.....	13
Balance.....	14-15
Egenkapitalopgørelse.....	16
Noter.....	17-27
Andelsværdiberegning.....	24-27

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	A/B Erik Ejegod Erik Ejegods Gade 1-7, Ingerslevsgade 150-160 Sønder Boulevard 89-97 og Knud Lavards Gade 2-10 1710 København V Telefon: 33 13 78 00 Telefax: 33 32 76 06 CVR-nr.: 20 43 93 00 Stiftet: 2. oktober 1997 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Fie Møller Jensen, formand Mikkel Dahl, næstformand Emil Drevsfeldt Nielsen Julie Michelsen
Administrator	Sven Westergaards Ejendomsadministration A/S Store Kongensgade 24 B 1264 København K
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Nordea Bank Danmark A/S Vesterbrogade 8, Box 850 0900 København C

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for A/B Erik Ejegod.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. april 2021

Bestyrelse:

Fie Møller Jensen
Formand

Mikkel Dahl
Næstformand

Emil Drevsfeldt Nielsen

Julie Michelsen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i A/B Erik Ejegod skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020.

København, den 15. april 2021

Administrator:

Sven Westergaards
Ejendomsadministration A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i A/B Erik Ejegod

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for A/B Erik Ejegod for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven 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 har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, 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, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter. 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 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.

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 regnskabsbrugere 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:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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, 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 ledelsen 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 15. april 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Erik Ejegod anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m ²
Andelsboliger.....	132	10.385
Boliglejemål.....	16	944
Erhvervslejemål.....	7	1.459
Øvrige lejemål, kældre, garager mv.....	1	79
	156	12.867

Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	17.236	13.912
Valuarvurdering.....	24.362	19.663
Anskaffelsessum (kostpris).....	3.486	2.814
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	1.260	1.017
Foreslået andelsværdi.....	20.104	16.226
Reserver uden for andelsværdi.....	3.181	2.568

	Kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....	547
Boliglejeindtægt pr. m ² udlejet bolig.....	703
Erhvervslejeindtægt pr. m ² udlejet erhverv.....	832

Omkostninger mv. i %	
Vedligeholdelsesomkostninger.....	14 %
Øvrige omkostninger.....	54 %
Finansielle poster, netto.....	12 %
Afdrag.....	20 %
	100 %

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....	75 %
---	------

Udvikling i hovedtal

	2020	2019	2018	2017	2016
Udviklingen i boligafgift og andelskrone					
Antal resterende lejelejligheder.....	16	16	19	21	22
Vedttaget andelskrone.....		200,00	188,00	178,00	170,00

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Erik Ejegods Gade 1-7, Ingerslevsgade 150-160, Sønder Boulevard 89-97 og Knud Lavards Gade 2-10, 1710 København V.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/B Erik Ejegod for 2020 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og foreningens vedtægter.

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

Foreningens bestyrelse har endvidere i overensstemmelse med foreningens vedtægter samt beslutninger truffet på foreningens generalforsamling valgt at foretage hensættelser til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom og til udførelse af fremtidige vedligeholdelses- og forbedringsarbejder. Disse hensættelser fremgår af en særskilt post i egenkapitalen og medregnes ikke ved opgørelsen af andelskronen.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

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

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudmodtaget boligafgift og leje er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift og leje.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Ejendommen måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Dagsværdien er baseret på en ekstern vurdering af ejendommen.

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 foreningens ejendom.

Modernisering af lejligheder afskrives i takt med indbetaling fra lejere.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver omfatter tilgodehavende andelshavere vedrørende altanprojekt.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Grundejernes Investeringsfond

Indestående i Grundejernes Investeringsfond værdiansættes til pariværdi. Bindingspligt over for Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavendet modsvares af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og det virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen. Rentetilskrivningen på indestændet føres som en særskilt post på foreningens egenkapital.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

"Overført resultat" 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 foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Hensatte forpligtelser

"Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond" vedrører foreningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvarer den under aktiver indregnede bindingspligt.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Derved opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavanceskat. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes ligeledes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 20, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2020 kr.	Budget 2020 kr.	Regnskab 2019 kr.
Boligafgift.....		5.680.154	5.626.442	5.628.433
Lejeindtægter.....	1	1.866.153	2.005.331	1.862.650
Øvrige indtægter.....		3.097	0	551
INDTÆGTER.....		7.549.404	7.631.773	7.491.634
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-1.226.281	-1.228.956	-1.200.216
Forbrugsafgifter.....	3	-1.017.587	-1.065.826	-935.104
Renholdelse.....	4	-1.250.536	-1.220.000	-1.108.281
Vedligeholdelse løbende.....	5	-1.026.786	-1.000.000	-844.057
Gårdprojekt.....		-86.250	-3.000.000	-242.000
Administrationsomkostninger.....	6	-528.805	-668.469	-528.719
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....		-46.714	-55.140	-49.931
OMKOSTNINGER.....		-5.182.959	-8.238.391	-4.908.308
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		2.366.445	-606.618	2.583.326
Andre finansielle indtægter.....	7	1.440	0	551
Andre finansielle omkostninger.....	8	-952.917	-417.313	-497.046
Finansielle poster.....		-951.477	-417.313	-496.495
RESULTAT FØR SKAT.....		1.414.968	-1.023.931	2.086.831
Skat af årets resultat.....	9	-53.064	0	-87.236
ÅRETS RESULTAT.....		1.361.904	-1.023.931	1.999.595
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		1.549.229	1.643.348	2.336.181
Overført restandel af årets resultat.....		-187.325	-2.667.279	-336.586
DISPONERET I ALT.....		1.361.904	-1.023.931	1.999.595

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger.....		272.000.000	253.000.000
Modernisering lejelejlighed.....		8.398	16.586
Altanprojekt.....		85.000	85.000
Materielle anlægsaktiver.....	10	272.093.398	253.101.586
Tilgodehavender andelshavere, altanprojekt.....		2.781.945	3.116.777
Finansielle anlægsaktiver.....	11	2.781.945	3.116.777
ANLÆGSAKTIVER.....		274.875.343	256.218.363
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		113.783	0
Indestående, Grundejernes Investeringsfond § 18b.....		370.022	231.469
Andre tilgodehavender.....		1.005	13.000
Periodeafgrænsningsposter.....		87.008	56.297
Tilgodehavender.....		571.818	300.766
Likvide beholdninger.....	12	18.503.489	15.289.259
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		19.075.307	15.590.025
AKTIVER.....		293.950.650	271.808.388

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Andelskapital.....		1.043.900	1.037.100
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom.....		235.798.329	216.798.329
Overført resultat.....		-8.462.033	-9.849.647
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....		228.380.196	207.985.782
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulering mv.		33.036.036	31.874.362
Andre reserver.....		33.036.036	31.874.362
EGENKAPITAL.....		261.416.232	239.860.144
Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond.....		370.022	231.469
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		370.022	231.469
Prioritetsgæld.....	13	27.424.726	28.410.246
Vedligehold altaner.....		137.500	107.500
Deposita og forudbetalt leje.....		1.578.927	1.605.839
Indvendig vedligeholdelse for lejere.....	14	400.541	404.786
Langfristede gældsforpligtelser.....		29.541.694	30.528.371
Mellemregning andelshavere ved salg.....		1.609.996	160.810
Mellemregning administrator.....		0	14.500
Selskabsskat.....		18.006	61.698
Anden gæld.....	15	619.775	732.288
Forudbetalt boligafgift og leje.....		50.558	3.302
Varmeregnskab.....	16	287.531	194.535
Internetregnskab.....	17	36.836	21.271
Kortfristede gældsforpligtelser.....		2.622.702	1.188.404
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		32.164.396	31.716.775
PASSIVER.....		293.950.650	271.808.388
Eventualposter mv.	18		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	19		
Nøgleoplysninger	20		
Andelsværdiberegning	21		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Andelskapital	Reserve for opskrivning af foreningens ejendom	Overført resultat	Egenkapital før andre reserver i alt	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom, kursregulring mv.	I alt
Egenkapital 1. januar 2020..	1.037.100	216.798.329	-9.849.647	207.985.782	31.874.362	239.860.144
Tillægsværdi nye andele....	6.800		1.188.825	1.195.625		1.195.625
Årets tilgang.....		19.000.000		19.000.000		19.000.000
Overført til andre reserver..			-1.161.674	-1.161.674	1.161.674	
Forslag til årets resultat-disponering.....			-187.325	-187.325		-187.325
Afdrag på prioritetsgæld....			1.549.229	1.549.229		1.549.229
Regulering Grundejernes Investeringsfond.....			-1.441	-1.441		-1.441
Egenkapital 31. december 2020.....	1.043.900	235.798.329	-8.462.033	228.380.196	33.036.036	261.416.232

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
Lejeindtægter			1
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	663.350	702.827	
Lejeindtægt, erhverv.....	1.214.583	1.180.117	
Lejetab, tomgangsleje mv.....	-11.780	-20.294	
	1.866.153	1.862.650	
Ejendomsskat og forsikringer			2
Ejendomsskat.....	958.956	933.691	
Bygningsforsikring.....	238.177	230.802	
Andre forsikringer.....	29.148	35.723	
	1.226.281	1.200.216	
Forbrugsafgifter			3
Elforbrug, fællesarealer.....	90.986	89.000	
Vandforbrug.....	503.411	476.037	
Renovation.....	410.826	366.348	
Anden containerordning.....	11.018	3.719	
Forbrugsafgifter, tomgang.....	1.346	0	
	1.017.587	935.104	
Renholdelse			4
Vicevært m.fl.....	835.643	688.708	
Trappevask.....	270.000	272.625	
Vinduespolering.....	35.660	36.410	
Øvrig renholdelse.....	34.357	0	
Kloak.....	1.790	0	
Snerydning, grus og saltning.....	0	2.380	
Renhold af fortov.....	7.181	51.427	
Fjernelse af graffiti.....	8.111	15.276	
Rengøringsartikler.....	11.866	17.182	
Tømning af kælder- og loftsrum.....	22.187	9.200	
Arbejdstøj.....	15.685	8.338	
Skadedyrsbekæmpelse.....	8.056	6.735	
	1.250.536	1.108.281	

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
Vedligeholdelse løbende			5
Blikkenslager.....	57.539	78.623	
Murer.....	11.175	14.001	
Tømrer og snedker.....	227.568	110.678	
Elektriker.....	135.382	31.719	
Tag og tagrender.....	125.375	61.932	
Maler.....	9.453	55.708	
Varmeanlæg.....	81.617	40.997	
Låseservice.....	24.390	23.353	
Vaskeriudgifter.....	1.604	0	
Garmester.....	0	284.303	
Småanskaffelser.....	34.572	27.313	
Stillads og lift.....	0	28.938	
Arkitekt og rådgivende ingeniør.....	49.188	16.254	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	38.067	43.787	
Udvendig vedligeholdelse GI §18B.....	137.051	0	
Kloakarbejde.....	8.750	4.403	
Faldstammer og stigestreng.....	6.085	14.324	
Diverse vedligeholdelse.....	78.970	7.724	
	1.026.786	844.057	
Administrationsomkostninger			6
Administration.....	228.541	227.106	
Revision.....	37.000	37.000	
Revision vedrørende tidligere år.....	-7.000	0	
Advokat.....	14.700	0	
Anden rådgivning.....	5.300	0	
Kontingenter/abonnemeter.....	75	75	
Kontorartikler mv.....	11.750	12.284	
Småanskaffelser.....	16.552	39.410	
Porto/gebyrer/stempel.....	22.563	32.415	
Telefon og internet.....	5.201	7.973	
Tab på tilgodehavender.....	0	7.862	
Bestyrelseshonorar.....	108.000	128.000	
Handelsværdiurdering.....	16.125	21.125	
Mægleralær.....	0	3.750	
Målerpasning og varmeregnskab.....	51.301	53.304	
Generalforsamling og møder.....	24.272	14.727	
Fester.....	0	1.620	
Repræsentation.....	0	976	
Diverse omkostninger.....	-5.575	-58.908	
	528.805	528.719	
Andre finansielle indtægter			7
Renteindtægter GI.....	1.440	551	
	1.440	551	

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			
Renteomkostninger bank.....	11.269	0	8
Prioritetsrenter.....	325.084	495.890	
Låneomkostninger.....	616.564	1.156	
	952.917	497.046	
Skat af årets resultat			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	72.006	87.236	9
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-18.942	0	
	53.064	87.236	
Materielle anlægsaktiver			
	Grunde og bygninger	Modernisering lejelejlighed	Altanprojekt
Kostpris 1. januar 2020.....	36.201.671	33.375	85.000
Kostpris 31. december 2020.....	36.201.671	33.375	85.000
Opskrivninger 1. januar 2020.....	216.798.329	0	0
Årets opskrivninger	19.000.000	0	0
Opskrivninger 31. december 2020.....	235.798.329	0	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....	0	16.789	0
Årets afskrivninger	0	8.188	0
Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....	0	24.977	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020..	272.000.000	8.398	85.000
Finansielle anlægsaktiver			
			Tilgodehavender andelshavere, altanprojekt
Kostpris 1. januar 2020.....			3.893.742
Kostpris 31. december 2020.....			3.893.742
Ydelser fra andelshavere 1. januar 2020.....			776.965
Renter altanlån.....			-67.580
Ydelser andelshavere incl. indfrielse.....			423.912
Administration altanprojekt.....			-21.500
Ydelser fra andelshavere 31. december 2020.....			1.111.797
Tilgodehavender andelshavere, altanprojekt 31. december 2020.....			2.781.945

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note			
Likvide beholdninger			12			
Nordea 2216 8892905801.....	8.498.369	15.280.020				
Nordea 1 år.....	4.000.000	0				
Nordea 2 år.....	6.000.000	0				
Kasse- og bankbeholdning, bestyrelsen.....	5.120	9.239				
	18.503.489	15.289.259				
Prioritetsgæld			13			
	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo	
BRFkredit stort 35.419.000.....	25.010.443	567.571	117.362	0	0	
BRFkredit stort 4.160.00, vedr. altanprojekt.....	3.399.803	21.384	29.590	0	0	
Nordea stort 24.985.000.....	0	875.075	207.723	24.109.925	24.662.692	
Nordea stort 3.400.000, altanprojekt.....	0	85.199	37.990	3.314.801	3.362.230	
	28.410.246	1.549.229	392.665	27.424.726	28.024.922	
Kontantlånet fra BRFkredit stort kr. 35.419.000 har en rente på 1,4270 %. Lånet er indfriet i året.						
Kontantlånet fra BRFkredit stort kr. 4.160.000 vedrørende foreningens altanprojekt. Lånet har en rente på 3,0314 %. Lånet er indfriet i året.						
Kontantlånet fra Nordea stort kr. 24.985.000 har en restløbetid på 19 år og 3. mdr. og en rente på 0,737504 %.						
Kontantlånet fra Nordea stort kr. 3.400.000 vedrører foreningens altanprojekt og har en restløbetid på 25 år og 3 mdr. og en rente på 1,116863 %						
	2020 kr.	2019 kr.				
Indvendig vedligeholdelse for lejere						14
Indvendig vedligeholdelse primo.....	404.786	490.582				
Hensat til indvendig vedligeholdelse.....	46.714	49.931				
Anvendt indvendig vedligeholdelse.....	-13.378	-19.250				
Indtægtsført ved salg af lejligheder.....	-37.581	-116.477				
	400.541	404.786				
Anden gæld						15
A-skat og AM-bidrag.....	84.165	19.941				
ATP og sociale udgifter.....	852	852				
Feriepengeforpligtelse.....	46.639	47.334				
Beskattede feriepenge.....	65.949	19.864				
Skyldig revision.....	37.000	42.000				
Diverse omkostningskreditorer.....	385.170	602.297				
	619.775	732.288				

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
Varmeregnskab			16
Indbetalt a conto varme.....	1.165.038	1.141.816	
Afholdte varmeudgifter.....	-884.608	-954.382	
Afregning varme.....	7.101	7.101	
	287.531	194.535	
Internetregnskab			17
Indbetalt serviceydelser internet.....	200.830	200.559	
Afholdte serviceydelser internet.....	-185.265	-179.670	
Afregning serviceydelser internet.....	21.271	382	
	36.836	21.271	
Eventualposter mv.			18
Eventualforpligtelser			
<p>Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de udlejede lejligheder, der er solgt i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status. Dette kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabet balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi, idet foreningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejlighed.</p>			
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			19
<p>Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 27.425 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 272.000 tkr.</p>			

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

20

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2020		31-12-2019	31-12-2018	
	Antal BBR	Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	
B1	Andelsboliger	132	10.385	10.286	9.925
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	16	944	1.043	1.292
B4	Erhvervslejemål	7	1.459	1.459	1.459
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	1	79	79	79
B6	I alt	156	12.867	12.867	12.755

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?	<input checked="" type="checkbox"/>			
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1997
D2	Ejendommens opførelsesår	1927

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

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		<input checked="" type="checkbox"/>	
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	253.000.000	19.663	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	33.036.036	2.568	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	13		

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

20

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		<input checked="" type="checkbox"/>
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		<input checked="" type="checkbox"/>
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		<input checked="" type="checkbox"/>

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	549
H2 Erhvervslejeindtægter	112
H3 Boliglejeindtægter	42

	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	224	194	131

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	20.104
K2 Gæld - omsætningsaktiver	1.260
K3 Teknisk andelsværdi	21.364

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	44	66	80
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	19	7
M3 Vedligeholdelse i alt	44	85	87

4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	88 %
--	------

	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	232	227	149

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

21

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue før andre reserver på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 228.380.196.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 10).....	36.201.671
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	253.000.000
3. Kontantejendomsværdi.....	179.000.000

Ejendommen blev den 29. januar 2020 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet STAD Erhverv til en kontant handelspris på kr. 253.000.000 pr. 31. december 2019.

Vurderingen er således 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.

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at andelskronen fastsættes på baggrund af denne fastholdte vurdering.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejningsejendom kan opgøres således:

Bogført egenkapital før andre reserver 31. december 2020.....		228.380.196
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	253.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>272.000.000</u>	-19.000.000
Bogført værdi prioritetsgæld.....	27.424.726	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>28.024.922</u>	-600.196
Foreningens formue pr. 31. december 2020.....		208.780.000

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{208.780.000}{1.043.900} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 200,0000.

NOTER

Egenkapital ('andelenes værdi')		Indskud	Andelsværdi	Note
				21
Erik Ejegods Gade	1, st.	5.900	1.180.000,00	
Erik Ejegods Gade	1, 1. th	10.400	2.080.000,00	
Erik Ejegods Gade	1, 2. tv	7.700	1.540.000,00	
Erik Ejegods Gade	1, 2. th	6.000	1.200.000,00	
Erik Ejegods Gade	1, 3. tv	7.700	1.540.000,00	
Erik Ejegods Gade	1, 3. th	6.000	1.200.000,00	
Erik Ejegods Gade	1, 4. tv	7.700	1.540.000,00	
Erik Ejegods Gade	3, st. tv	5.900	1.180.000,00	
Erik Ejegods Gade	3, st. th	6.400	1.280.000,00	
Erik Ejegods Gade	3, 1. th	13.900	2.780.000,00	
Erik Ejegods Gade	3, 2. tv	5.900	1.180.000,00	
Erik Ejegods Gade	3, 2. th	8.000	1.600.000,00	
Erik Ejegods Gade	3, 3. th	8.000	1.600.000,00	
Erik Ejegods Gade	3, 4. tv	11.900	2.380.000,00	
Erik Ejegods Gade	3, 4. th	8.000	1.600.000,00	
Erik Ejegods Gade	5, 2.	14.000	2.800.000,00	
Erik Ejegods Gade	5, 3. tv	8.100	1.620.000,00	
Erik Ejegods Gade	5, 3. th	5.900	1.180.000,00	
Erik Ejegods Gade	5, 4. tv	8.100	1.620.000,00	
Erik Ejegods Gade	5, 4. th	5.900	1.180.000,00	
Erik Ejegods Gade	7, 2. tv	5.900	1.180.000,00	
Erik Ejegods Gade	7, 3. tv	5.900	1.180.000,00	
Erik Ejegods Gade	7, 3. th	6.600	1.320.000,00	
Erik Ejegods Gade	7, 4. tv	5.900	1.180.000,00	
Erik Ejegods Gade	7, 4. th	6.600	1.320.000,00	
Ingerslevsgade	158, 2.	11.800	2.360.000,00	
Ingerslevsgade	158, 3. th	5.900	1.180.000,00	
Ingerslevsgade	158, 3. tv	5.900	1.180.000,00	
Ingerslevsgade	158, 4. tv	5.900	1.180.000,00	
Ingerslevsgade	160, 2. tv	8.000	1.600.000,00	
Ingerslevsgade	160, 2. th	6.000	1.200.000,00	
Ingerslevsgade	160, 3. tv	8.000	1.600.000,00	
Ingerslevsgade	160, 3. th	6.000	1.200.000,00	
Ingerslevsgade	160, 4. th	6.000	1.200.000,00	
Sønder Boulevard	95, st. th.	5.400	1.080.000,00	
Sønder Boulevard	95, 1.	11.200	2.240.000,00	
Sønder Boulevard	95, 2. tv	5.800	1.160.000,00	
Sønder Boulevard	95, 2. th	5.400	1.080.000,00	
Sønder Boulevard	95, 3. tv	5.800	1.160.000,00	
Sønder Boulevard	95, 3. th	11.500	2.300.000,00	
Sønder Boulevard	95, 4. th	5.400	1.080.000,00	
Sønder Boulevard	97, st. tv	6.200	1.240.000,00	
Sønder Boulevard	97, 1.	16.700	3.340.000,00	
Sønder Boulevard	97, 2.	13.400	2.680.000,00	
Sønder Boulevard	97, 3. th	7.300	1.460.000,00	
Sønder Boulevard	97, 4.	13.400	2.680.000,00	

NOTER

Egenkapital ('andelenes værdi')	Indskud	Andelsværdi	Note
Knud Lavards Gade 2, st. tv	6.100	1.220.000,00	21
Knud Lavards Gade 2, st. th	7.400	1.480.000,00	
Knud Lavards Gade 2, 1.	13.500	2.700.000,00	
Knud Lavards Gade 2, 2. tv	6.100	1.220.000,00	
Knud Lavards Gade 2, 3.	13.500	2.700.000,00	
Knud Lavards Gade 2, 4. tv	6.100	1.220.000,00	
Knud Lavards Gade 2, 4. th	7.400	1.480.000,00	
Knud Lavards Gade 4, st. th	5.400	1.080.000,00	
Knud Lavards Gade 4, 1. tv	5.900	1.180.000,00	
Knud Lavards Gade 4, 1. th	5.400	1.080.000,00	
Knud Lavards Gade 4, 2. tv	5.900	1.180.000,00	
Knud Lavards Gade 4, 2. th	5.400	1.080.000,00	
Knud Lavards Gade 4, 3.	11.300	2.260.000,00	
Knud Lavards Gade 4, 4. tv	5.900	1.180.000,00	
Knud Lavards Gade 4, 4. th	5.400	1.080.000,00	
Knud Lavards Gade 6, st.	11.700	2.340.000,00	
Knud Lavards Gade 6, 1. th.	5.900	1.180.000,00	
Knud Lavards Gade 6, 2. th	5.900	1.180.000,00	
Knud Lavards Gade 6, 3. tv	5.800	1.160.000,00	
Knud Lavards Gade 6, 3. th	5.900	1.180.000,00	
Knud Lavards Gade 6, 4. tv	5.800	1.160.000,00	
Knud Lavards Gade 6, 4. th	5.900	1.180.000,00	
Sønder Boulevard 89, st. th	11.900	2.380.000,00	
Sønder Boulevard 89, 1. tv	8.800	1.760.000,00	
Sønder Boulevard 89, 2. th	6.000	1.200.000,00	
Sønder Boulevard 89, 2. tv	8.800	1.760.000,00	
Sønder Boulevard 89, 4. tv	8.800	1.760.000,00	
Sønder Boulevard 91, st. tv	5.900	1.180.000,00	
Sønder Boulevard 91, 1. tv	11.800	2.360.000,00	
Sønder Boulevard 91, 1. th	11.800	2.360.000,00	
Sønder Boulevard 91, 2.	11.800	2.360.000,00	
Sønder Boulevard 91, 3. tv	5.900	1.180.000,00	
Sønder Boulevard 91, 4. tv	11.900	2.380.000,00	
Sønder Boulevard 91, 4. th	5.900	1.180.000,00	
Sønder Boulevard 93, st. tv	5.900	1.180.000,00	
Sønder Boulevard 93, 1. th	6.000	1.200.000,00	
Sønder Boulevard 93, 2. tv	5.900	1.180.000,00	
Sønder Boulevard 93, 2. th	6.000	1.200.000,00	
Sønder Boulevard 93, 3.	11.900	2.380.000,00	
Sønder Boulevard 93, 4.	20.400	4.080.000,00	

NOTER

Egenkapital ('andelenes værdi')		Indskud	Andelsværdi	Note
				21
Ingerslevsgade	150, 1. tv	6.100	1.220.000,00	
Ingerslevsgade	150, 1. th	10.000	2.000.000,00	
Ingerslevsgade	150, 2. tv	6.100	1.220.000,00	
Ingerslevsgade	150, 2. th	10.000	2.000.000,00	
Ingerslevsgade	150, 3. th	10.000	2.000.000,00	
Ingerslevsgade	150, 4. tv	17.600	3.520.000,00	
Ingerslevsgade	150, 4. th	10.000	2.000.000,00	
Ingerslevsgade	152, st. tv	5.900	1.180.000,00	
Ingerslevsgade	152, st. th	5.400	1.080.000,00	
Ingerslevsgade	152, 1. tv	5.800	1.160.000,00	
Ingerslevsgade	152, 2. tv	5.800	1.160.000,00	
Ingerslevsgade	152, 2. th	5.400	1.080.000,00	
Ingerslevsgade	152, 3. tv	5.800	1.160.000,00	
Ingerslevsgade	152, 3. th	11.500	2.300.000,00	
Ingerslevsgade	152, 4. tv	5.800	1.160.000,00	
Ingerslevsgade	154, st. th	5.900	1.180.000,00	
Ingerslevsgade	154, 1.	11.800	2.360.000,00	
Ingerslevsgade	154, 2. tv	5.900	1.180.000,00	
Ingerslevsgade	154, 2. th	5.900	1.180.000,00	
Ingerslevsgade	154, 3.	11.800	2.360.000,00	
Ingerslevsgade	154, 4. tv	5.900	1.180.000,00	
Ingerslevsgade	154, 4. th	5.900	1.180.000,00	
Ingerslevsgade	156, st.	11.800	2.360.000,00	
Ingerslevsgade	156, 1. tv	5.900	1.180.000,00	
Ingerslevsgade	156, 1. th	5.900	1.180.000,00	
Ingerslevsgade	156, 2. th	5.900	1.180.000,00	
Ingerslevsgade	156, 3. tv	5.900	1.180.000,00	
Ingerslevsgade	156, 3. th	5.900	1.180.000,00	
Ingerslevsgade	156, 4. tv	11.800	2.360.000,00	
Ingerslevsgade	156, 4. th	5.900	1.180.000,00	
Knud Lavards Gade	8, st. tv	5.900	1.180.000,00	
Knud Lavards Gade	8, st. th	5.800	1.160.000,00	
Knud Lavards Gade	8, 1. tv	5.900	1.180.000,00	
Knud Lavards Gade	8, 1. th	11.600	2.320.000,00	
Knud Lavards Gade	8, 2. tv	5.900	1.180.000,00	
Knud Lavards Gade	8, 2. th	11.600	2.320.000,00	
Knud Lavards Gade	8, 3. th	5.800	1.160.000,00	
Knud Lavards Gade	8, 3. tv	5.900	1.180.000,00	
Knud Lavards Gade	8, 4. tv	11.500	2.300.000,00	
Knud Lavards Gade	10, st. th	5.600	1.120.000,00	
Knud Lavards Gade	10, 1. tv	7.900	1.580.000,00	
Knud Lavards Gade	10, 1. th	5.600	1.120.000,00	
Knud Lavards Gade	10, 2. tv	7.900	1.580.000,00	
Knud Lavards Gade	10, 2. th	5.600	1.120.000,00	
Knud Lavards Gade	10, 3. tv	7.900	1.580.000,00	
Knud Lavards Gade	10, 4.	13.900	2.780.000,00	
		1.043.900	208.780.000,00	

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.”

Soffi Sesse Xenia Bonde

Administrator

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministratio...

Serienummer: CVR:26112702-RID:31409127

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-05-26 09:25:52Z

NEM ID 

Fie Christine Møller Jensen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Erik Ejegod, formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-838124075144

IP: 185.151.xxx.xxx

2021-05-26 09:36:16Z

NEM ID 

Mikkel Fønsskov Dahl

Næstformand

På vegne af: A/B Erik Ejegod, bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-955309279839

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-05-26 10:49:03Z

NEM ID 

Julie Michelsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Erik Ejegod

Serienummer: PID:9208-2002-2-787902215237

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-05-26 11:11:44Z

NEM ID 

Emil Gabriel Drevsfeldt Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Erik Ejegod

Serienummer: PID:9208-2002-2-699327010991

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-05-26 20:19:42Z

NEM ID 

Jesper Buch

Statsautoriseret revisor

På vegne af: BDO Statsautoriseret Revisionsaktiesels...

Serienummer: CVR:20222670-RID:1253785165915

IP: 77.243.xxx.xxx

2021-05-27 05:37:51Z

NEM ID 

Soffi Sesse Xenia Bonde

Dirigent

På vegne af: Sven Westergaards Ejendomsadministratio...

Serienummer: CVR:26112702-RID:31409127

IP: 185.157.xxx.xxx

2021-05-27 13:20:42Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: O36WA-6FTK6-5JWK0-007DK-U8DG-OEB58

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>