

A/B Nymindesgaard

Bechgaardsgade 9, 2100 København Ø
CVR-nr. 53 41 67 13

Omberegning af andelsværdi for 2019

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Noter	6 - 10

Andelsboligforeningen

A/B Nymindegård
Bechgaardsgade 9
2100 København Ø

Hjemsted: København
CVR-nr.: 53 41 67 13
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Bestyrelse

Kim Eriksen
Marc Christian Allentoft-Larsen
Simon Vesth
Kåre Gade Petersen
Stig Mercebach
Cathrine Matarese

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt omberegning af den andelsværdi, der er noteret i årsrapporten for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 for A/B Nymindegård.

Omberegningen af andelsværdien aflægges i overensstemmelse med generalforsamlingens beslutning af 25.05.20, og det er vores opfattelse at omberegningen er præsenteret i overensstemmelse med generalforsamlingens beslutning.

København, den 4. juni 2020

Bestyrelse

Kim Eriksen
Formand

Marc Christian Allentoft-
Larsen

Simon Vesth

Kåre Gade Petersen

Stig Mercebach

Cathrine Matarese

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til ledelsen i A/B Nymindegård

Vi har opstillet oversigt over omberegning af andelsværdi, som ifølge årsregnskabet for A/B Nymindegård for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19, udgjorde DKK 14.313 pr. m², og som efter omberegningen udgør DKK 16.537 pr. m², på grundlag af den godkendte årsrapport 2019 og øvrige oplysninger som ledelsen har tilvejebragt, herunder generalforsamlingsbeslutning af 25.05.20.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere omberegningen af andelsværdien i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutningen af 25.05.20. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Omberegningen samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af omberegningen, er ledelsens ansvar.

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, ledelsen har givet os til brug for at opstille omberegningen. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt omberegningen er udarbejdet i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutningen af 25.05.20.

Søborg, den 4. juni 2020

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Alsted
Statsaut. revisor

	31.12.19	31.12.18
	DKK	DKK

1. Beregning af andelsværdi

Generalforsamlingen har besluttet følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens §5, stk. 2, litra b, (den kontante handelsværdi som udlejningsejendom jf. valuarvurdering).

	31.12.19	31.12.18
	DKK	DKK

Foreningens egenkapital før andre reserver	236.402.133	194.809.768
Bogført værdi kontantrestgæld	54.338.749	38.729.598
Obligationsrestgæld til kursværdi	-54.047.942	-39.349.022
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven, i alt	290.807	-619.424
Samlet andelsværdi	236.692.940	194.190.344
Total antal m2	14.313	14.313
Værdi pr. m2	16.537	13.567

2. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

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

	Antal		BBR-areal, kvm		
	31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18	31.12.17
B1 Andelsboliger	156	156	14.313	14.313	14.313
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	0	0	0	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0	0
B6 Andelsboliger i alt	156	156	14.313	14.313	14.313

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Boligernes areal (BBR)

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:
Boligernes areal (BBR)

C3 *Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*

D1 Foreningens stiftelsesår:
1926

D2 Ejendommens opførelsesår:
1926

Ja Nej

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?

X

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

2. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi - fortsat -

		DKK pr. kvm			
		31.12.19	31.12.18	31.12.19	31.12.18
F1	Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien: Valuarvurdering				
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	315.000.000	266.700.000	22.008	18.633
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	31.000.000	34.678.318	2.166	2.423
				31.12.19	31.12.18
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendoms- værdi			10	13
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi): Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gælds- forpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%			82	85
				Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?				X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?				X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom)?				X

2. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi - fortsat -

		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år		
		2019	2018	2019	2018	
Indtægtsart:						
H1	Boligafgift	6.613.770	6.598.118	462	461	
H2	Erhvervslejeindtægter	0	0	0	0	
H3	Boliglejeindtægter	0	0	0	0	
				DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK				31.12.19	31.12.18	
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balance- dagen (B1 + B2):						
K1	Andelsværdi			16.537	13.567	
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver			3.325	2.600	
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)			19.862	16.167	
				DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK				2019	2018	2017
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):						
J	Årets resultat		112	144	127	
R	Årets afdrag		97	80	78	

2. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi - fortsat -

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2019	2018	2017
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1 Vedligeholdelse, løbende	14	38	57
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	14	38	57

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.”

Kåre Gade Petersen

Bestyrelse

På vegne af: A/B Nymindegård

Serienummer: PID:9208-2002-2-043574947705

IP: 77.243.xxx.xxx

2020-06-04 15:46:44Z

NEM ID 

Cathrine Matarese

Bestyrelse

På vegne af: A/B Nymindegård

Serienummer: PID:9208-2002-2-646106700147

IP: 80.62.xxx.xxx

2020-06-04 15:55:19Z

NEM ID 

Morten Alsted

Revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: CVR:32895468-RID:1284375975224

IP: 212.98.xxx.xxx

2020-06-04 16:07:02Z

NEM ID 

Marc Christian Allentoft-Larsen

Bestyrelse

På vegne af: A/B Nymindegård

Serienummer: PID:9208-2002-2-961051550897

IP: 192.38.xxx.xxx

2020-06-04 16:12:30Z

NEM ID 

Stig Pilpel Mercebach

Bestyrelse

På vegne af: A/B Nymindegård

Serienummer: PID:9208-2002-2-953208578497

IP: 2.130.xxx.xxx

2020-06-04 18:23:30Z

NEM ID 

Simon Vesth

Bestyrelse

På vegne af: A/B Nymindegård

Serienummer: PID:9208-2002-2-166870478482

IP: 80.196.xxx.xxx

2020-06-04 18:28:20Z

NEM ID 

Kim Broholm Eriksen

Bestyrelse

På vegne af: A/B Nymindegård

Serienummer: PID:9208-2002-2-376778491034

IP: 87.49.xxx.xxx

2020-06-09 06:29:22Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EJSZE-OEIJZ-35VE3-ZPUTF-GAVND-UK00Z

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>