

**Andelsboligforeningen
Valdemarsgade 65-67
1665 København V**
CVR-nr. 26 90 95 03

Årsrapport for 2020/21



Foreningsoplysninger mv.	3
Regnskabspåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Bestyrelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 11
Resultatopgørelse	12
Balance	13 - 14
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16 - 25

Foreningsoplysninger mv.

Foreningen

AB Valdemarsgade 65-67
1665 København V
CVR nr. 26 90 95 03

Bestyrelse

Preben Thomsen, formand
Tabita Brøner
Thomas Brøndum Mortensen
Sonja Furu
Karen Vestergaard

Administrator

SJELDANI Boligadministration
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV
Tlf.nr. 33 24 21 11

Revision

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nordea

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.20 – 30.06.21 for andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at bestyrelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. oktober 2021

Bestyrelsen

Preben Thomsen

Tabita Brøner

Thomas Brøndum Mortensen

Sonja Furu

Karen Vestergaard

Administrator

SJELDANI Boligadministration

Vedtaget på generalforsamlingen, den 2021

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmer i Andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67 for regnskabsåret 01.07.20 - 30.06.21, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.21 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.20 – 30.06.21 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens 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.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, 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 tilside-sættelse 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 bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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 bestyrelsen 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 bestyrelsesberetningen

Bestyrelsen er ansvarlig for bestyrelsesberetningen.

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

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse bestyrelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om bestyrelsesberetningen 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 bestyrelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at bestyrelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i bestyrelsesberetningen.

Søborg, den 25. oktober 2021

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Egholm Alsted

Statsaut. revisor

MNE-nr. mne29438

Hovedaktiviteter

Andelsboligforeningens formål er at eje og drive andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Foreningens ejendom er valuarvurderet. Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 3,40%.

En ændring i anvendt afkastsats vil have væsentlig effekt på valuarvurderingen, hvilket vil betyde en væsentlig reduktion af andelsværdien. Det skal i den forbindelse bemærkes, at valuarvurderingen falder med ca. DKK 2,9 mio. for hver 0,25 procent point afkastsatsen stiger.

Andelsboligforeningens værdiansættelse af andelskronen er påvirket af en forsigtig vurdering omkring andelskroneværdien, herunder en vurdering af udgifter til større vedligeholdelses- og renoveringsopgaver vedrørende ejendommen, værdiforringelse, renteusikkerhed samt en løbende usikkerhed omkring kursen på prioritetsgæld.

I foreliggende årsregnskab er der foretaget en reservation på DKK 5.940.000 til imødegåelse af ovennævnte mv. Beløbet indregnes som andre reserver under egenkapitalen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2020/21 er DKK 403.397 mod DKK 279.785 for 2019/20. Stigningen skyldes primært lavere omkostninger til finansiering i forhold til sidste år.

Foreningen har:

- ikke indgået renteswapaftaler pr. 30.06.21
- ikke anvendt rentetilpasningslån.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Årsrapporten for andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

GENERELT

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til sidste år, er følgende:

RESULTATOPGØRELSEN

Boligafgifter/lejeindtægter

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indgår renteindtægter og renteomkostninger, lånoptagelsesomkostninger samt renter vedrørende ombygningslån.

Skat af årets resultat

Årets skat udgør årets aktuelle skat. Skatten er beregnet med den for året gældende skatteprocent.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Driftsmidler og inventar over DKK 14.400 med levetid på over 3 år aktiveres og afskrives lineært over 5 år.

Ejendommen måles til dagsværdi på grundlag af valuarvurdering, idet denne er en anvendelig indikator for dagsværdi. Værdiregulering indregnes på egenkapitalen. Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavende måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

Andelskroneværdi (egenkapital uden tillæg af andre reserver)

Andelskroneværdien er opgjort efter gældende regler for Lov om Andelsboligforeninger. Andelskroneværdien er opgjort uden tillæg af andre reserver.

Andelskroneværdien er opgjort efter Lov om andelsboligforeningers § 5, stk. 2 b, valuarvurdering.

Under hensyntagen til de særlige regler for andelsboligforeninger er følgende poster reguleret direkte på egenkapitalen:

- Fortjenester vedrørende overdragelser af lejligheder til nye andelshavere (indskud)
- Værdireguleringer vedrørende ejendom til valuarvurdering/kontantværdi.
- Reguleringer vedrørende hensættelser til udskudt skat og andre reserver
- Kursreguleringer vedrørende prioritetsgæld
- Andre reguleringer, herunder indvendig vedligeholdelse og omkostninger vedrørende salg af andele.

Andelskroneværdien skal i henhold til vedtægterne fordeles efter fordelingstal.

Andre reserver

Andre reserver er indregnet med det beløb der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

Egenkapital i alt

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver

Hensatte forpligtelser og eventualforpligtelser

Udskudt skat er beregnet i henhold til ejendomsavancebeskatningsloven. Reguleringer af udskudt skat indregnes direkte på egenkapitalen. Den udskudte skat er beregnet med den for året gældende skatteprocent.

Ved beregning af udskudt skat anvendes beregningspraksis i Landsretsdom af 22. maj 2008.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til kursværdi på statusdagen. Kursreguleringer indregnes på egenkapitalen.

Resultatopgørelse

Note		2020/21 DKK	2019/20 DKK
	Boligafgifter, beboelse	854.822	854.822
	Boligafgift, altaner	21.612	0
	Lejeindtægter, beboelse	45.860	36.084
	Lejeindtægter, erhverv	169.224	173.693
	Andre indtægter	0	1.446
	Indtægter i alt	1.091.518	1.066.045
1	Reparation og vedligeholdelse	97.038	37.712
2	Skatter og forsikringer mv.	204.199	186.716
3	Ejendomsomkostninger	56.596	15.533
4	Foreningsomkostninger	131.855	105.931
	Omkostninger i alt	489.688	345.892
	Resultat før renter mv.	601.830	720.153
5	Finansiering, netto	198.433	440.368
	Resultat før skat	403.397	279.785
6	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	403.397	279.785
	Afdrag på lån:		
	Gæld til realkreditinstitutter, inkl. låneoptagelse	293.061	-8.176.676
	Gæld til realkreditinstitutter, inkl. låneindfrielse	51.486	8.177.123
	Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	-1.524.736
	Samlet afdrag på prioritetsgæld mv.	344.547	-1.524.289

AKTIVER		30.06.21	30.06.20
Note		DKK	DKK
	Matr.nr. 1082, Udenbys Vester Kvarter, Valdemarsgade 65-67,		
7	Valuarvurdering	38.000.000	37.200.000
	Igangværende byggesag, altaner	0	1.471.611
	Igangværende byggesag, facade og køkkentrapper	196.425	137.275
	Materielle anlægsaktiver i alt	38.196.425	38.808.886
	Anlægsaktiver i alt	38.196.425	38.808.886
	Tilgodehavende beboere	16.309	0
	Andre tilgodehavender	44.963	0
	Periodeafgrænsningsposter	46.947	0
	Tilgodehavender i alt	108.219	0
5	Bankindeståender mv.	2.159.063	2.269.305
	Likvide beholdninger i alt	2.159.063	2.269.305
	Omsætningsaktiver i alt	2.267.282	2.269.305
	Aktiver i alt	40.463.707	41.078.191

PASSIVER		30.06.21	30.06.20
Note		DKK	DKK
	Indskudskapital	558.000	558.000
	Reserve for opskrivninger	26.532.925	28.822.000
	Overført resultat	-3.866.053	-6.181.528
11	Andelskroneværdi (egenkapital uden reserver)	23.224.872	23.198.472
8	Andre reserver	5.940.000	7.440.000
	Andre reserver i alt	5.940.000	7.440.000
	Egenkapital i alt	29.164.872	30.638.472
	Udskudt skat	450.000	450.000
	Hensatte forpligtelser i alt	450.000	450.000
5	Gæld til realkreditinstitutter	10.294.028	8.013.653
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	10.294.028	8.013.653
5	Gæld til realkreditinstitutter	386.000	293.000
5	Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	667	1.524.736
9	Leverandørgæld	25.013	47.383
10	Anden gæld	116.179	65.828
11	Deposita og forudbetalt husleje	26.948	45.119
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	554.807	1.976.066
	Gældsforpligtelser i alt	10.848.835	9.989.719
	Passiver i alt	40.463.707	41.078.191

11 Fordeling af andelsværdi mv.

12 Nøgletal

13 Eventualforpligtelser mv.

14 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Egenkapital (andels kroneværdi)	Andre reserver	Egenkapital i alt
Saldo pr. 01.07.20	558.000	28.822.000	-6.181.528	23.198.472	7.440.000	30.638.472
Årets resultat			403.397	403.397		403.397
Årets indskud	0		0	0		0
Regulering opskrivning ejendom		-2.289.075		-2.289.075		-2.289.075
Regulering udskudt skat		0		0		0
Regulering andre reserver			1.500.000	1.500.000	-1.500.000	0
Kursregulering gæld til kontantværdi			412.078	412.078		412.078
Kursgevinst indfrielse af lån			0	0		0
I alt	558.000	26.532.925	-3.866.053	23.224.872	5.940.000	29.164.872

	2020/21	2019/20
	DKK	DKK

1. Reparation og vedligeholdelse

Kloakservice	2.925	19.998
Låsesmed	13.350	4.450
Maler	784	0
Murer	1.981	0
Snedker og Tømrer	28.875	0
Blikkenslager og VVS	1.769	0
Varmeanlæg	47.354	13.264
Diverse hjælpematerialer mv.	0	0
I alt	97.038	37.712

2. Skatter og forsikringer mv.

El	7.150	5.266
Forsikringer mv.	42.165	47.694
Vandafgift	62.876	49.382
Ejendomsskat mv.	92.008	84.374
I alt	204.199	186.716

	2020/21 DKK	2019/20 DKK
3. Ejendomsomkostninger		
Vinduespolering og trappevask, inkl. reg. tidl. år	5.948	-31.154
Gårdlaug	24.210	40.935
Internet udgifter, netto	19.000	5
Abonnementer	7.438	5.747
I alt	56.596	15.533

4. Foreningsomkostninger

Administration	39.950	38.787
Anden administration	9.335	9.405
Bestyrelsesgodtgørelse	0	3.700
Generalforsamling	600	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	17.300	17.300
Valuar	23.125	0
Bankgebyrer mv.	5.905	5.390
Kontorartikler, porto mv.	213	351
Arkitekt/ rådgivning	22.315	23.065
Bestyrelsesmøder	540	2.615
Varmeregnskabshonorar	1.598	5.318
Diverse omkostninger	10.974	0
I alt	131.855	105.931

30.06.21
DKK

5. Finansiering, indeståender og prioritetsgæld

	Indeståender	Renter
Nordea 5495 497 897	2.159.063	-4.901
I alt	2.159.063	-4.901

Beløb i DKK	Hovedstol	Rente i %	Rest-løbetid	Afdrag	Restgæld	Kursværdi	Renter
Realkredit Danmark	8.395.000	1,1800	23 år 3 mdr	293.061	7.883.615	7.740.108	134.720
Realkredit Danmark	3.130.000	0,0248	29 år 6 mdr	51.486	3.078.514	2.939.920	27.383
Danske Dank, Byggelån	0	0,0000	0	0	667	0	0
Kurstab							0
Låneomkostninger							31.429
Øvrige							0
I alt				344.547	10.962.796	10.680.028	193.532
Finansiering, netto							198.433

Fordeling imellem langfristet og kortfristet gæld:

Beløb i DKK	Kursværdi	Langfristet	Kortfristet	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	10.680.028	10.294.028	386.000	8.750.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0	667	0
I alt	10.680.028	10.294.028	386.667	8.750.000

Foreningen har ikke indgået renteswapaftaler pr. 30.06.21.
Foreningen har ingen rentetilpasningslån.

6. Skattepligtig indkomst

Der påhviler ikke foreningen skatter, da foreningen har fremførbare skattemæssige underskud

Fremførbare underskud efter modregning af årets skattepligtige indkomst	393.486
Årets skattepligtige indkomst udgør	80.138

	30.06.21	30.06.20
	DKK	DKK

7. Ejendommens værdi

Anskaffelsessum pr. 01.07.20	7.928.000	7.928.000
Ombygningsudgifter	3.089.075	0
Anskaffelsessum pr. 30.06.21	11.017.075	7.928.000
Regulering til valuarvurdering	26.982.925	29.272.000
Valuarvurdering	38.000.000	37.200.000
Kontant ejendomsvurdering	17.500.000	17.500.000

Ejendommen er valuarvurderet den 2. november 2020 af Scheel & Co. Ved vurderingen er anvendt DFC-modellen med en tilnærmet afkastsats på 3,6 %.

DFC-modellen indeholder udover lejeindtægter og løbende omkostninger ligeledes modernisering og indretning.

	30.06.21	30.06.20
	DKK	DKK

8. Andre reserver

Primo	7.440.000	6.120.000
Årets regulering	-1.500.000	1.320.000
Ultimo	5.940.000	7.440.000
Specifikation af andre reserver:		
Øvrige reserver, generelt	5.940.000	7.440.000
Ultimo	5.940.000	7.440.000

9. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Revision- og regnskabsmæssig assistance	17.300	17.300
Sjeldani	0	11.249
Valuar	0	0
Øvrige	7.713	18.834
I alt	25.013	47.383

10. Anden gæld

Sidste års varmeregnskab	20.789	36.288
Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet a conto varme	56.600	48.600
Afholdte udgifter til opvarmning	-29.148	-29.101
Varmeregnskaber i alt	48.241	55.787
Forudbetalinger	67.933	9.079
Mellemregning administrator	0	957
Øvrige	5	5
Anden gæld i øvrigt i alt	67.938	10.041
I alt	116.179	65.828

11. Fordeling af andelskronneværdi mv.

Nr	Adresse		Areal		Fordelingstal		Indskud	Depositum	Forudbetalt	Indv. Vedl.	Egenkapital	
			A	L	A	L					A	A
2	Valdemarsgade 65, erhverv											0
4	Valdemarsgade 65	1	54,00	54,00	27.000	27.000	0					1.123.784
5	Valdemarsgade 65	1	54,00	54,00	27.000	27.000	27.000					1.123.784
6	Valdemarsgade 65	1	54,00	54,00	27.000	27.000	27.000					1.123.784
7	Valdemarsgade 65	1	54,00	54,00	27.000	27.000	27.000					1.123.784
8	Valdemarsgade 65	1	108,00	108,00	54.000	54.000	54.000					2.247.568
9	Valdemarsgade 65						0					0
10	Valdemarsgade 65	1	108,00	108,00	54.000	54.000	54.000					2.247.568
12	Valdemarsgade 65	1	54,00	54,00	27.000	27.000	27.000					1.123.784
13	Valdemarsgade 65	1	54,00	54,00	27.000	27.000	27.000					1.123.784
14	Valdemarsgade 65 og 67, erhverv											0
15	Valdemarsgade 67, erhverv											0
16	Valdemarsgade 67, lejer											0
17	Valdemarsgade 67	1	64,00	64,00	32.000	32.000	0	12.718,68	5.698,31			1.331.892
18	Valdemarsgade 67	1	64,00	64,00	32.000	32.000	32.000					1.331.892
19	Valdemarsgade 67	1	64,00	64,00	32.000	32.000	32.000					1.331.892
20	Valdemarsgade 67	1	64,00	64,00	32.000	32.000	32.000					1.331.892
21	Valdemarsgade 67	1	64,00	64,00	32.000	32.000	32.000					1.331.892
22	Valdemarsgade 67	1	64,00	64,00	32.000	32.000	32.000					1.331.892
23	Valdemarsgade 67	1	64,00	64,00	32.000	32.000	32.000					1.331.892
24	Valdemarsgade 67	1	64,00	64,00	32.000	32.000	32.000					1.331.892
25	Valdemarsgade 67	1	64,00	64,00	32.000	32.000	32.000					1.331.892
		17	1.116,00	408,00	558.000	204.000	558.000	21.250,15	5.698,31	0,00		23.224.872
			1.524,00		762.000		558.000					

Løjghed nr. 1, 2, 3, 14 og 15 er erhverv. Løjghed nr. 1, 3 og 14 er sammenlagt og udlejes samlet og løjghed nr. 8 og 9 er sammenlagt. Indskuddet svarer til DKK 500 pr. kvadratmeter. Fordelingstal for andelsløjghederne svarer til indskuddet.

Andelskronneværdi per fordelingstal	2020/21	2019/20
	41,62	41,57

12. Nøgletal

Nøgletallene er udarbejdet på baggrund af den kvadratmeterfordeling, der anvendes ved opgørelsen af foreningens egenkapital og skattepligtige indkomst

Boligtype:	Antal:	Areal (kvm):
Andelsboliger	17	1.116
Boliglejemål	1	64
Erhvervslejemål	4	344
	22	1.524

Beregnete nøgletal for foreningen:	DKK pr. kvm andel	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	15.681	11.483
Valuarvurdering	34.050	24.934
Anskaffelseskostpris	9.872	7.229
Egenkapital - hensættelser:		
Foreslået andelskroneværdi	20.811	
Hensættelser - reserver uden for andelskroneværdi	5.323	
Gæld - omsætningsaktiver	7.690	
Kortfristet gæld - omsætningsaktiver	-1.534	
Nøgletal resultatopgørelse:		DKK/kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig kvadratmeter		766
Beboelseslejeindtægt i gennemsnit pr. beboelses kvadratmeter		717
Erhvervslejeindtægt pr. erhvervsleje kvadratmeter'		492
	2020/21	2019/20
	Procent	Procent
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	78%	80%
Omkostninger og afdrag i procent af samlede udgifter:		
Vedligeholdelse udgifter	10%	-1%
Øvrige omkostninger	40%	-4%
Finansielle poster, netto	20%	-6%
Afdrag	30%	111%
	100%	100%

13. Eventualforpligtelser mv.

Ejerpantebrev mv.

Ejerpantebrev nom. DKK 3.300.000 ligger til sikkerhed for Danske Bank.

Der er tinglyst realkreditpantebrev overfor kreditforeningen for prioritetsgæld, oprindelig hovedstol DKK 8.395.000 og DKK 3.130.000.

Udskudt skat

I henhold til lov om ejendomsavancebeskatning påhviler der foreningen en udskudt skat på ca. DKK 450.000.

Den udskudte skat bliver aktuel ved salg af den sidste lejelejlighed til andelslejlighed, såfremt der i øvrigt ikke er erhvervsmæssige udlejningsindtægter til ikke andelshavere.

Udskudt skat på baggrund af valuarvurdering udgør DKK 1.600.000,00. Forskellen på DKK 1.150.000,00 anses som en eventualforpligtelse.

Garanti

Der foreligger ikke garantier for andelshavere vedrørende køb af lejligheder.

14. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, §3, (bilag 1), nøgleoplysninger:

	Antal	Antal	BBR areal kvadratmeter	BBR areal kvadratmeter	BBR areal kvadratmeter
	2020/21	2019/20	30.06.21	30.06.20	30.06.19
B1 Andelsboliger	17	17	1.116	1.116	1.116
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	1	1	64	64	64
B4 Erhvervslejemål	4	4	344	344	344
B5 Øvrige lejemål (kælder mv.)	0	0	0	0	0
B6	22	22	1.524	1.524	1.524

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligaften
Det oprindelige indskud

C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:

D1 Foreningens stiftelses år 2002
D2 Ejendommens opførelses år 1896

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud Nej

E2 Ikke aktuelt, se dog vedtægternes § 5.

F1 Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom ved beregning af andelskroneværdien:
Valuarvurdering

	2020/21	2019/20
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip: Valuarvurdering	38.000.000	37.200.000
Ejendommens værdi / ejendommens samlede areal ultimo året (B6) :	24.934	24.409

F3 Generalforsamlingsbestemte reserver		
Andre reserver	5.940.000	7.440.000
Andre reserver / ejendommens samlede areal ultimo året (B6)	3.898	4.882

F4 Reserver i procent af ejendommens værdi		
Andre reserver (F3) / ejendommens værdi (F2) x 100%	16%	20%

P Friværdi		
Regnskabsmæssig værdi - gældsforpligtelser i alt / Regnskabsmæssig værdi	71%	73%

14. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi - fortsat

G1 Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	Nej
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskud bestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m. v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)	Nej
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom)	Nej

Indtægtsart	Gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter pr. år		Gns. DKK pr. andelskvm. pr. år	
	2020/21 DKK	2019/20 DKK	2020/21 DKK	2019/20 DKK
H1 Boligafgift	984.491	854.822	882	766
H2 Erhvervslejeindtægter	175.281	173.164	157	155
H3 Boliglejeindtægter	46.731	36.232	42	32
Andre indtægter	0	0	0	0
Indtægter i alt	1.206.503	1.064.218	1.081	954

Værdier på balancedagen /andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)	30.06.21 DKK pr. kvm.		30.06.20 DKK pr. kvm.	
	K1 Andelsværdi			20.811
K2 Gæld - omsætningsaktiver			7.690	6.918
K3 Teknisk andelsværdi			28.500	27.705

	2020/21 DKK pr. kvm.	2019/20 DKK pr. kvm.	2018/19 DKK pr. kvm.
J Årets resultat, gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter	361	251	340
R Årets afdrag, gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter	309	-1.366	187
Vedligeholdelse / ejendommens samlede areal			
M1 Vedligeholdelse , løbende	64	25	28
M2 Vedligeholdelse , genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	64	25	28

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.”

Carsten Østergaard Volden

Administrator

På vegne af: SJELDANI Boligadministration
Serienummer: PID:9208-2002-2-676163100573
IP: 195.225.xxx.xxx
2021-10-27 11:23:25 UTC

NEM ID 

Karen Vestergaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Valdemarsgade 65-67
Serienummer: PID:9208-2002-2-773567643762
IP: 89.23.xxx.xxx
2021-11-05 09:41:12 UTC

NEM ID 

Tabita Brøner

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Valdemarsgade 65-67
Serienummer: PID:9208-2002-2-335692249999
IP: 89.23.xxx.xxx
2021-11-09 13:09:26 UTC

NEM ID 

Preben Thyge Thomsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Valdemarsgade 65-67
Serienummer: PID:9208-2002-2-887676035075
IP: 80.62.xxx.xxx
2021-11-15 06:12:00 UTC

NEM ID 

Morten Egholm Alsted

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm
Serienummer: CVR:32895468-RID:56478292
IP: 212.98.xxx.xxx
2022-01-18 12:20:39 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: K2C8E-FHKQ6-S4V0C-7AVYE-VP56Y-EAQGO

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 tidsstemplet 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>