

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

**Årsrapport for 2010/11**

---

Foreningsoplysninger mv.	3
Regnskabspåtegning	4
Den uafhængige revisors påtegning	5 - 6
Bestyrelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Noter	14 - 24

---

---

**Foreningen**

---

A/B Valdemarsgade 65-67  
1665 København V  
CVR nr. 26 90 95 03

---

**Bestyrelse**

---

Jeppe Kjærsgaard Jørgensen, formand  
Claus Have Isachsen  
Preben Thomsen  
Rune Kjærsgaard Jørgensen

---

**Administrator**

---

Sjeldani Administration  
P. Knudsens Gade 1  
2450 København SV  
Tlf.nr. 33 24 21 11

---

**Revision**

---

**Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Nordea

Vi aflægger hermed andelsboligforeningens årsrapport for 2010/11.

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

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således 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 4. oktober 2011

## Bestyrelsen

  
Jeppe Kjærsgaard Jørgensen

  
Claus Have Isachsen

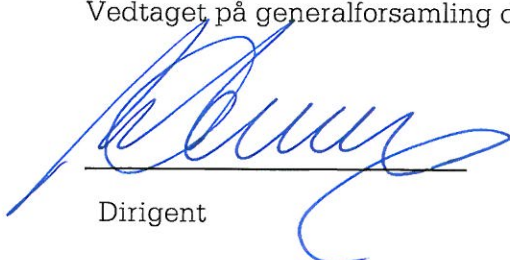
  
Preben Thomsen

  
Rune Kjærsgaard Jørgensen

## Administrator

Sjeldani Administration

Vedtaget på generalforsamling den 24/10 2011

  
Dirigent

**Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67 for regnskabsåret 01.07.10 – 30.06.11, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, noter samt bestyrelsesberetning. Årsregnskabet og bestyrelsesberetningen aflægges efter årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

**Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet og bestyrelsesberetningen**

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger og en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab og en bestyrelsesberetning, uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

**Revisors ansvar og den udførte revision**

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet og bestyrelsesberetningen på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet og bestyrelsesberetningen ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet og i bestyrelsesberetningen. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet og bestyrelsesberetningen, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede samt for udarbejdelse af en bestyrelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet og bestyrelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors påtegning

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

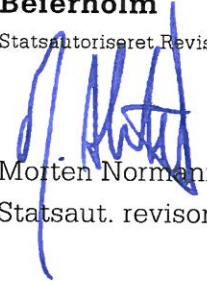
### Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.11 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.10 – 30.06.11 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og foreningens vedtægter, samt at bestyrelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og foreningens vedtægter.

København, den 4. oktober 2011

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Morten Normann Alsted  
Statsaut. revisor

### **Hovedaktiviteter**

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

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

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 (værdireguleringer på renteswapaftaler).

I foreliggende årsregnskab er der foretaget en reservation på DKK 1.000.000 til imødegåelse af ovennævnte mv. Beløbet indregnes som andre reserver under egenkapitalen. I sidste årsregnskab var beløbet indregnet som hensat forpligtelse.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatet for 2010/11 er forringet i forhold til 2009/10, hvilket primært skyldes højere udgifter til reparation og vedligeholdelse.

Foreningen har i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning:

- ikke indgået renteswapaftaler pr. 30.06.11
- 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**

Foreningens årsrapport er tilpasset i forbindelse med Erhvervs- og Selskabsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger.

Den væsentligste ændring er:

Ny regnskabspost under egenkapital i alt, andre reserver, vedrørende udgifter til større vedligeholdelses- og renoveringsopgaver vedrørende foreningens ejendom, værdiforringelse og usikkerhed omkring kursværdi på prioritetsgæld mv. tidligere indregnet som hensat forpligtelser.

Der er sket tilpasning af sidste års tal i overensstemmelse med ovenstående. Tilpasningen har ingen effekt på foreningens andelskroneværdi eller resultatopgørelse.

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der derudover er uændret i forhold til foregående 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, låneoptagelsesomkostninger 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 12.300 med levetid på over 3 år aktiveres og afskrives lineært over 5 år.

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

#### Tilgodehavender

Tilgodehavende måles til nominal værdi med fradrag for skønnede tabrisici efter en individuel vurdering.

#### Egenkapital (andelskroneværdi)

Egenkapitalen (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 c, kontantvurdering.

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
- Kursreguleringer vedrørende prioritetsgæld
- Værdireguleringer vedrørende renteswaps
- 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**

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.

Note	2010/11 DKK	2009/10 DKK
Boligafgifter, beboelse	854.821	854.820
Lejeindtægter, beboelse	35.909	35.684
Lejeindtægter, erhverv	202.529	193.366
Indtægter, arbejdsweekend	5.798	7.275
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.099.057</b>	<b>1.091.145</b>
1 Reparation og vedligeholdelse	189.627	101.917
2 Skatter og forsikringer mv.	157.188	142.458
3 Ejendomsomkostninger	68.906	64.758
4 Foreningsomkostninger	90.058	92.515
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>505.779</b>	<b>401.648</b>
<b>Resultat før renter mv.</b>	<b>593.278</b>	<b>689.497</b>
5 Finansiering, netto	661.614	557.818
<b>Resultat før skat</b>	<b>-68.336</b>	<b>131.679</b>
Reguleret skat tidligere år	0	9
6 Skat af årets resultat	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>-68.336</b>	<b>131.670</b>
Afdrag på lån:		
Gæld til realkreditinstitutter	-90.216	88.403
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0
<b>Samlet afdrag på prioritetsgæld mv.</b>	<b>-90.216</b>	<b>88.403</b>

<b>AKTIVER</b>		30.06.11	30.06.10
Note		DKK	DKK
7	Matr.nr. 1082, Udenbys Vester Kvarter, Valdemarsgade 65-67, Kontantværdi	17.500.000	18.100.000
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>17.500.000</b>	<b>18.100.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>17.500.000</b>	<b>18.100.000</b>
	Tilgodehavende beboere	627	17.120
	Periodeafgrænsningsposter	11.573	11.580
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>12.200</b>	<b>28.700</b>
5	Bankindeståender mv.	453.603	835.892
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>453.603</b>	<b>835.892</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>465.803</b>	<b>864.592</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>17.965.803</b>	<b>18.964.592</b>

<b>PASSIVER</b>		30.06.11	30.06.10
Note		DKK	DKK
	Indskudskapital	558.000	558.000
	Reserve for opskrivninger	9.072.000	9.522.000
	Overført resultat	-1.895.184	-2.291.054
12	<b>Egenkapital (andelskroneværdi)</b>	<b>7.734.816</b>	<b>7.788.946</b>
9	Andre reserver	1.000.000	1.000.000
	<b>Andre reserver i alt</b>	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>
8	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>8.734.816</b>	<b>8.788.946</b>
	Udskudt skat	500.000	650.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>500.000</b>	<b>650.000</b>
5	Gæld til realkreditinstitutter	8.434.087	5.412.843
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.434.087</b>	<b>5.412.843</b>
5	Gæld til realkreditinstitutter	148.860	3.544.093
10	Leverandørgæld	27.660	35.344
11	Anden gæld	41.469	457.953
12	Deposita og forudbetalt husleje	78.911	75.413
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>296.900</b>	<b>4.112.803</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.730.987</b>	<b>9.525.646</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>17.965.803</b>	<b>18.964.592</b>

12 Fordeling af andelsværdi mv.

13 Nøgletal

14 Eventualforpligtelser mv.

	2010/11 DKK	2009/10 DKK
<b>1. Reparation og vedligeholdelse</b>		
Elektriker	670	3.886
Kloakservice	18.750	0
Blikkenslager og VVS	8.195	11.437
Låsereparation	64	714
Maler	72.408	37.369
Varmeanlæg eftersyn mv.	0	631
Snedker og tømrer	88.750	26.750
Skorstensfejning	790	397
Postkasser	0	20.440
Småanskaffelser	0	293
I alt	189.627	101.917

**2. Skatter og forsikringer mv.**

El, inkl. regulering tidl. år	6.360	-5.522
Forsikringer mv.	23.298	23.506
Vandafgift	57.984	62.582
Ejendomsskat mv.	69.546	61.892
I alt	157.188	142.458

	2010/11 DKK	2009/10 DKK
<b>3. Ejendomsomkostninger</b>		
Vinduespolering og trappevask	36.252	36.252
Gårdlaug	21.780	18.405
Internet udgifter, netto	3.307	3.802
Abonnementer	7.567	6.299
I alt	68.906	64.758

**4. Foreningsomkostninger**

Administration	28.350	25.200
Revision og regnskabsmæssig assistance	14.500	14.000
Arkitekt	7.125	0
Bankgebyrer mv.	11.916	6.072
Kontorartikler, porto mv.	183	398
Godtgørelse	3.200	3.200
Foreningsomkostninger	728	490
Bestyrelsesmøder	4.370	3.986
Varmeregnskab	9.953	8.333
Tab på debitorer	0	28.311
Diverse omkostninger	9.733	2.525
I alt	90.058	92.515

30.06.11  
DKK**5. Finansiering, indeståender og prioritetsgæld**

	Indeståender	Renter
Nordea 5495 497 897	453.603	1.451
Danske Bank	0	-3
I alt	453.603	1.448

**5. Finansiering, indeståender, prioritetsgæld og kreditinstitutter, fortsat**

Beløb i DKK	Hovedstol	Rente i %	Rest-løbetid	Afdrag	Restgæld	Kursværdi	Renter
BRFkredit	3.258.000	6,2788	Indfriet	2.872.357	0	0	99.387
BRFkredit	3.450.000	5,0000	Indfriet	3.450.000	0	0	97.635
Nordea	8.870.000	4,4163	29,6 år	-8.797.216	8.797.216	8.582.947	222.197
Nordea	2.430.000	6,3081	Indfriet	2.384.643	0	0	82.832
Låneomkostninger							161.011
I alt				-90.216	8.797.216	8.582.947	663.062
Finansiering, netto							661.614

Fordeling imellem langfristet og kortfristet gæld:

Beløb i DKK	Restgæld	Langfristet	Kortfristet	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	8.582.947	8.434.087	148.860	7.983.009
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0	0	0
I alt	8.582.947	8.434.087	148.860	7.983.009

Foreningen har ikke indgået renteswapaftaler pr. 30.06.11.  
Foreningen har ingen rentetilpasningslån.

2010/11  
DKK**6. Skattepligtig indkomst**

Indtægter:	
Lejeindtægt, beboelse	35.909
Lejeindtægt, erhverv	202.529
<b>Skattepligtige indtægter i alt</b>	<b>238.438</b>
Omkostninger:	
Omkostninger i alt ekskl. afskrivninger	-505.779
Finansiering, netto	-661.614
Låneoptagelsesomkostninger	16.370
Skattemæssige afskrivninger, låneoptagelsesomkostninger	-189.750
Skattemæssige afskrivninger, driftsmidler	-3.955
	<u>-1.344.729</u>
Fradragsberettiget andel af omkostninger:	
238.438 x ( -1.344.729 ) :	864.601
	<b>-370.847</b>
<b>Skattepligtig indkomst efter anvendelse af underskud</b>	<b>-132.409</b>

**Skattemæssige underskud til fremførsel, tidsubegrænset**

Skattemæssige underskud primo	-583.430
Tilgang	-132.409
Anvendte underskud	0
<b>Fremførbare skattemæssige underskud ultimo</b>	<b>-715.839</b>

2010/11  
DKK**Reguleret boligafgift**

Løjlighedsnr.	Andelsmdr.	Kvm	Andele	Andele erhverv	Lejere	Erhvervs- lejere
Fordeling primo			1.116,00	0,00	64,00	334,00
I alt			1.116,00	0,00	64,00	334,00
Samlet kvadratmeterareal						1.514,00

Beløb i DKK	Omregnet	Faktisk	Skatteberegning
Lejeindtægt, beboelse	35.909	35.909	35.909
Lejeindtægt, erhverv	202.529	202.529	202.529
Boligafgift omregnet (beboelse)	626.163	854.821	626.163
I alt	864.601	1.093.259	864.601

**Omprioriteringudgifter**

Beløb i DKK	Lån 744192	Lån 1	Lån 2	I alt
Kostpris	0	102.434	98.887	201.321
Tilgang	16.370	0	0	16.370
Saldo før afskrivning	16.370	102.434	98.887	217.691
Afskrivning primo	0	0	-11.705	-11.705
Afskrivning	-134	-102.434	-87.182	-189.750
Afskrivning i alt	-134	-102.434	-98.887	-201.455
Saldo ultimo	16.236	0	0	16.236
Afskrivningssats:				
Lån hovedstol	8.870.000	3.450.000	3.258.000	15.578.000
Restgæld primo	8.870.000	3.450.000	2.872.357	15.192.357
Restgæld ultimo	8.797.216	0	0	8.797.216
Afdrag i perioden	72.784	3.450.000	2.872.357	6.395.141
Afskrivning	0,82%	100,00%	88,16%	41,05%

**Skattemæssig saldo værdi, driftsmidler**

Saldo pr. 01.07.10	15.821
Årets afskrivning, 25%	-3.955
Saldo pr. 30.06.11	11.866

30.06.11	30.06.10
DKK	DKK

**7. Ejendommens værdi**

Anskaffelsessum pr. 01.07.10	7.928.000	7.928.000
Ombygningsudgifter	0	0
Anskaffelsessum pr. 30.06.11	7.928.000	7.928.000
Regulering til kontant ejendomsvurdering	9.572.000	10.172.000
Kontant ejendomsvurdering	17.500.000	18.100.000
Kontant ejendomsvurdering	17.500.000	18.100.000

**8. Egenkapital**

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Egenkapital (andels kroneværdi)	Andre reserver	Egenkapital i alt
Saldo pr. 01.07.10	558.000	9.522.000	-2.291.054	7.788.946	1.000.000	8.788.946
Årets resultat			-68.336	-68.336		-68.336
Årets indskud	0		0	0		0
Regulering opskrivning ejendom		-600.000		-600.000		-600.000
Regulering udskudt skat		150.000		150.000		150.000
Regulering andre reserver			0		0	0
Kursregulering gæld til kontantværdi			464.206	464.206		464.206
I alt	558.000	9.072.000	-1.895.184	<b>7.734.816</b>	1.000.000	8.734.816

	30.06.11 DKK	30.06.10 DKK
<b>9. Andre reserver</b>		
Primo	1.000.000	1.000.000
Årets regulering	0	0
Ultimo	1.000.000	1.000.000
Specifikation af andre reserver:		
Øvrige reserver, generelt	1.000.000	1.000.000
Ultimo	1.000.000	1.000.000

**10. Leverandører af varer og tjenesteydelser**

Revision- og regnskabsmæssig assistance	14.500	14.000
Øvrige	13.160	21.344
I alt	27.660	35.344

	30.06.11	30.06.10
	DKK	DKK
<b>11. Anden gæld</b>		
Sidste års varmeregnskab	17.483	11.777
Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet a conto varme	39.600	39.000
Afholdte udgifter til opvarmning	-38.639	-42.061
Varmeregnskaber i alt	18.444	8.716
Mellemregning administrator	0	600
Forudbetalinger	0	12.037
Overdragelser	2.625	426.400
Øvrige	20.400	10.200
Anden gæld i øvrigt i alt	23.025	449.237
Anden gæld i alt	41.469	457.953

## 12. Fordeling af andelskronværdi mv.

Nr.	Adresse		Areal		Fordelingstal		Indskud	Depositum		Forudbetalt	Indv. Vedl.	Egenkapital
			A	L	A	L		L	A			
1	Valdemarsgade 65	Kld.		108,00		54.000	0					0
2	Valdemarsgade 65	st tv		54,00		27.000	0	41.221,82				0
3	Valdemarsgade 65	st th					0					0
4	Valdemarsgade 65	1.tv	54,00		27.000		27.000					374.265
5	Valdemarsgade 65	1.th	54,00		27.000		27.000					374.265
6	Valdemarsgade 65	2.tv	54,00		27.000		27.000					374.265
7	Valdemarsgade 65	2.th	54,00		27.000		27.000					374.265
8	Valdemarsgade 65	3.tv	108,00		54.000		54.000					748.531
9	Valdemarsgade 65	3.th					0					0
10	Valdemarsgade 65	4.tv + 4.th	108,00		54.000		54.000					748.531
12	Valdemarsgade 65	5.tv	54,00		27.000		27.000					374.265
13	Valdemarsgade 65	5.th	54,00		27.000		27.000					374.265
14	Valdemarsgade 67	st tv		108,00		54.000	0	12.718,68				0
15	Valdemarsgade 67	st th		64,00		32.000	0	10.740,91				0
16	Valdemarsgade 67	1.tv		64,00		32.000	0	8.531,47	5.698,31			0
17	Valdemarsgade 67	1.th	64,00		32.000		32.000					443.574
18	Valdemarsgade 67	2.tv	64,00		32.000		32.000					443.574
19	Valdemarsgade 67	2.th	64,00		32.000		32.000					443.574
20	Valdemarsgade 67	3.tv	64,00		32.000		32.000					443.574
21	Valdemarsgade 67	3.th	64,00		32.000		32.000					443.574
22	Valdemarsgade 67	4.tv	64,00		32.000		32.000					443.574
23	Valdemarsgade 67	4.th	64,00		32.000		32.000					443.574
24	Valdemarsgade 67	5.tv	64,00		32.000		32.000					443.574
25	Valdemarsgade 67	5.th	64,00		32.000		32.000					443.574
			17	398,00	558.000	199.000	558.000	73.212,88	5.698,31	0,00		7.734.816
				1.116,00	1.514,00	757.000	558.000					

Løjighed nr. 1, 2, 3, 14 og 15 er erhverv. Løjighed nr. 1, 3 og 14 udlejes sammen og løjighed nr. 8 og 9 er sammenlagt. Indskuddet svarer til DKK 500 pr. kvadratmeter. Fordelingstal for andelslejlighederne svarer til indskuddet.

Andelskronværdi per fordelingstal

2010/11

2009/10

13,86

13,96

**13. Nøgletal**

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

<b>Boligtype:</b>	<b>Antal:</b>	<b>Areal (kvm):</b>
Andelsboliger	17	1.116
Boliglejemål	1	64
Erhvervslejemål	4	334
	22	1.514

<b>Beregnete nøgletal for foreningen:</b>	<b>DKK pr. kvm andel</b>	<b>DKK pr. kvm total</b>
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	15.681	11.559
Valuarvurdering	0	0
Anskaffelseskostpris (kostpris)	7.104	5.236
Egenkapital - hensættelser:		
Foreslået andelskroneværdi	6.931	
Hensættelser - reserver uden for andelskroneværdi	896	
Omsætningsaktiver - kostfristet gæld	2	

Nøgletal resultatopgørelse:

	<b>DKK/kvm</b>	
	2010/11 Procent	2009/10 Procent
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig kvadratmeter		766
Beboelseslejeindtægt i gennemsnit pr. beboelses kvadratmeter		561
Erhvervslejeindtægt pr. erhvervsleje kvadratmeter'		606
	78%	78%
<b>Omkostninger og afdrag i procent af samlede udgifter:</b>		
Vedligeholdelse udgifter	18%	10%
Øvrige omkostninger	29%	29%
Finansielle poster, netto	61%	53%
Afdrag	-8%	8%
	100%	100%

#### **14. Eventualforpligtelser mv.**

##### **Ejerpantebrev mv.**

Ejerpantebrev nom. DKK 650.000 ligger til sikkerhed for Nordea.

Der er tinglyst pantebrev overfor kreditforeningen for prioritetsgæld, oprindelig hovedstol DKK 8.870.000

Der desuden tinglyst pantebrev DKK 67.832 vedrørende afgiftsfritagelsesgrundlag.