

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

Årsrapport for 2019/20



Foreningsoplysninger mv.	3
Regnskabspåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Bestyrelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 11
Resultatopgørelse	12
Balance	13 - 14
Noter	15 - 24

Foreningen

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

Bestyrelse

Preben Thomsen, formand
Tabita Brøner
Thomas Brøndum Mortensen
Esben Stephansen
Sonja Furu

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 01.07.19 – 30.06.20 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 7. december 2020

Bestyrelsen

Preben Thomsen

Tabita Brøner

Thomas Brøndum Mortensen

Esben Stephansen

Sonja Furu

Administrator

SJELDANI Boligadministration

Vedtaget på generalforsamlingen, den 2020

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmer i Andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67 for regnskabsåret 01.07.19 - 30.06.20, 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. 30.06.20 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.19 – 30.06.20 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 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:

- 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 7. december 2020

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 3,60%.

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 3,1 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 7.440.000 til imødegåelse af ovennævnte mv. Beløbet indregnes som andre reserver under egenkapitalen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2019/20 er DKK 279.785 mod DKK 379.132 for 2018/19. Faldet skyldes generelt lavere omkostninger i forhold til sidste år.

Foreningen har:

- ikke indgået renteswapaftaler pr. 30.06.20
- 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 14.100 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		2019/20 DKK	2018/19 DKK
	Boligafgifter, beboelse	854.822	854.822
	Lejeindtægter, beboelse	36.084	36.251
	Lejeindtægter, erhverv	173.693	171.623
	Andre indtægter	1.446	3.000
	Indtægter i alt	1.066.045	1.065.696
1	Reparation og vedligeholdelse	37.712	42.545
2	Skatter og forsikringer mv.	186.716	205.945
3	Ejendomsomkostninger	15.533	84.012
4	Foreningsomkostninger	105.931	128.722
	Omkostninger i alt	345.892	461.224
	Resultat før renter mv.	720.153	604.472
5	Finansiering, netto	440.368	225.340
	Resultat før skat	279.785	379.132
6	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	279.785	379.132
	Afdrag på lån:		
	Gæld til realkreditinstitutter, inkl. låneoptagelse	-8.176.676	208.447
	Gæld til realkreditinstitutter, inkl. låneindfrielse	8.177.123	0
	Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	-1.524.736	0
	Samlet afdrag på prioritetsgæld mv.	-1.524.289	208.447

AKTIVER		30.06.20	30.06.19
Note		DKK	DKK
	Matr.nr. 1082, Udenbys Vester Kvarter, Valdemarsgade 65-67,		
7	Valuarvurdering	37.200.000	36.000.000
	Igangværende byggesag, altaner	1.471.611	0
	Igangværende byggesag, facade og køkkentrapper	137.275	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	38.808.886	36.000.000
	Anlægsaktiver i alt	38.808.886	36.000.000
	Tilgodehavende beboere	0	2.283
	Periodeafgrænsningsposter	0	833
	Tilgodehavender i alt	0	3.116
5	Bankindeståender mv.	2.269.305	2.120.308
	Likvide beholdninger i alt	2.269.305	2.120.308
	Omsætningsaktiver i alt	2.269.305	2.123.424
	Aktiver i alt	41.078.191	38.123.424

PASSIVER		30.06.20	30.06.19
Note		DKK	DKK
	Indskudskapital	558.000	558.000
	Reserve for opskrivninger	28.822.000	27.622.000
	Overført resultat	-6.181.528	-9.925.145
12	Andelskroneværdi (egenkapital uden reserver)	23.198.472	18.254.855
9	Andre reserver	7.440.000	10.800.000
	Andre reserver i alt	7.440.000	10.800.000
8	Egenkapital i alt	30.638.472	29.054.855
	Udskudt skat	450.000	450.000
	Hensatte forpligtelser i alt	450.000	450.000
5	Gæld til realkreditinstitutter	8.013.653	8.197.932
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.013.653	8.197.932
5	Gæld til realkreditinstitutter	293.000	213.000
5	Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	1.524.736	0
10	Leverandørgæld	47.383	103.219
11	Anden gæld	65.828	59.829
12	Deposita og forudbetalt husleje	45.119	44.589
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.976.066	420.637
	Gældsforpligtelser i alt	9.989.719	8.618.569
	Passiver i alt	41.078.191	38.123.424

12 Fordeling af andelsværdi mv.

13 Nøgletal

14 Eventualforpligtelser mv.

15 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

	2019/20	2018/19
	DKK	DKK

1. Reparation og vedligeholdelse

Elektriker	0	12.323
Kloakservice	19.998	0
Låsesmed	4.450	10.886
Blikkenslager og VVS	0	11.408
Varmeanlæg	13.264	5.741
Diverse hjælpematerialer mv.	0	2.187
I alt	37.712	42.545

2. Skatter og forsikringer mv.

El	5.266	7.462
Forsikringer mv.	47.694	46.492
Vandafgift	49.382	49.153
Ejendomsskat mv.	84.374	102.838
I alt	186.716	205.945

	2019/20	2018/19
	DKK	DKK
3. Ejendomsomkostninger		
Vinduespolering og trappevask, inkl. reg. tidl. år	-31.154	46.096
Snerydning	0	3.263
Gårdlaug	40.935	23.847
Internet udgifter, netto	5	240
Abonnementer	5.747	10.566
I alt	15.533	84.012

4. Foreningsomkostninger

Administration	38.787	36.776
Anden administration	9.405	6.770
Bestyrelsesgodtgørelse	3.700	3.700
Revision og regnskabsmæssig assistance	17.300	17.000
Valuar	0	23.125
Advokat	0	3.750
Bankgebyrer mv.	5.390	10.214
Kontorartikler, porto mv.	351	637
Arkitekt/ rådgivning	23.065	19.940
Bestyrelsesmøder	2.615	3.097
Varmeregnskabshonorar	5.318	1.429
Diverse omkostninger	0	2.284
I alt	105.931	128.722

30.06.20
DKK**5. Finansiering, indeståender og prioritetsgæld**

	Indeståender	Renter
Nordea 5495 497 897	2.269.305	-6.540
I alt	2.269.305	-6.540

Beløb i DKK	Hovedstol	Rente i %	Rest-løbetid	Afdrag	Restgæld	Kursværdi	Renter
Realkredit Danmark	8.395.000	1,1800	24 år 3 mdr	-8.176.676	8.176.676	8.306.653	104.615
Realkredit Danmark	8.590.000	2,2224	Indfriet	8.177.123	0	0	55.449
Danske Dank, Byggelån				-1.524.736	1.524.736	1.524.736	0
Kurstab							231.182
Låneomkostninger							42.573
Øvrige							9
I alt				-1.524.289	9.701.412	9.831.389	433.828
Finansiering, netto							440.368

Fordeling imellem langfristet og kortfristet gæld:

Beløb i DKK	Kursværdi	Langfristet	Kortfristet	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	8.306.653	8.013.653	293.000	6.550.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	1.524.736	0	1.524.736	0
I alt	9.831.389	8.013.653	1.817.736	6.550.000

Foreningen har ikke indgået renteswapaftaler pr. 30.06.20.
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	473.624
Årets skattepligtige indkomst udgør	13.229

	30.06.20	30.06.19
	DKK	DKK

7. Ejendommens værdi

Anskaffelsessum pr. 01.07.19	7.928.000	7.928.000
Ombygningsudgifter	0	0
Anskaffelsessum pr. 30.06.20	7.928.000	7.928.000
Regulering til valuarvurdering	29.272.000	28.072.000
Valuarvurdering	37.200.000	36.000.000
Kontant ejendomsvurdering	17.500.000	17.500.000

Ejendommen er valuarvurderet den 20. september 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.

8. Egenkapital

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Egenkapital (andels kroneværdi)	Andre reserver	Egenkapital i alt
Saldo pr. 01.07.19	558.000	27.622.000	-9.925.145	18.254.855	10.800.000	29.054.855
Årets resultat			279.785	279.785		279.785
Årets indskud	0		0	0		0
Regulering opskrivning ejendom		1.200.000		1.200.000		1.200.000
Regulering udskudt skat		0		0		0
Regulering andre reserver			3.360.000	3.360.000	-3.360.000	0
Kursregulering gæld til kontantværdi			103.832	103.832		103.832
Kursgevinst indfrielse af lån			0	0		0
I alt	558.000	28.822.000	-6.181.528	23.198.472	7.440.000	30.638.472

	30.06.20	30.06.19
	DKK	DKK

9. Andre reserver

Primo	10.800.000	6.120.000
Årets regulering	-3.360.000	4.680.000
Ultimo	7.440.000	10.800.000
Specifikation af andre reserver:		
Øvrige reserver, generelt	7.440.000	10.800.000
Ultimo	7.440.000	10.800.000

10. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Revision- og regnskabsmæssig assistance	17.300	17.000
Sjeldani	11.249	0
Valuar	0	22.500
Øvrige	18.834	63.719
I alt	47.383	103.219

11. Anden gæld

Sidste års varmeregnskab	36.288	33.439
Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet a conto varme	48.600	49.250
Afholdte udgifter til opvarmning	-29.101	-29.520
Varmeregnskaber i alt	55.787	53.169
Forudbetalinger	9.079	4.287
Mellemregning administrator	957	2.373
Øvrige	5	0
Anden gæld i øvrigt i alt	10.041	6.660
I alt	65.828	59.829

12. 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	18.170,25				1.122.507
5	Valdemarsgade 65	1	54,00	54,00	27.000	27.000	27.000					1.122.507
6	Valdemarsgade 65	1	54,00	54,00	27.000	27.000	27.000					1.122.507
7	Valdemarsgade 65	1	54,00	54,00	27.000	27.000	27.000					1.122.507
8	Valdemarsgade 65	1	108,00	108,00	54.000	54.000	54.000					2.245.013
9	Valdemarsgade 65						0					0
10	Valdemarsgade 65	1	108,00	108,00	54.000	54.000	54.000					2.245.013
12	Valdemarsgade 65	1	54,00	54,00	27.000	27.000	27.000					1.122.507
13	Valdemarsgade 65	1	54,00	54,00	27.000	27.000	27.000					1.122.507
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			1.330.378
18	Valdemarsgade 67	1	64,00	64,00	32.000	32.000	32.000					1.330.378
19	Valdemarsgade 67	1	64,00	64,00	32.000	32.000	32.000					1.330.378
20	Valdemarsgade 67	1	64,00	64,00	32.000	32.000	32.000					1.330.378
21	Valdemarsgade 67	1	64,00	64,00	32.000	32.000	32.000					1.330.378
22	Valdemarsgade 67	1	64,00	64,00	32.000	32.000	32.000					1.330.378
23	Valdemarsgade 67	1	64,00	64,00	32.000	32.000	32.000					1.330.378
24	Valdemarsgade 67	1	64,00	64,00	32.000	32.000	32.000					1.330.378
25	Valdemarsgade 67	1	64,00	64,00	32.000	32.000	32.000					1.330.378
		17	1.116,00	408,00	558.000	204.000	558.000	39.420,40	5.698,31	0,00		23.198.472
			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	2019/20	2018/19
	41,57	32,71

13. 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	33.333	24.409
Anskaffelsværdi (kostpris)	7.104	5.202
Egenkapital - hensættelser:		
Foreslået andelskroneværdi	20.787	
Hensættelser - reserver uden for andelskroneværdi	6.667	
Gæld - omsætningsaktiver	6.918	
Kortfristet gæld - omsætningsaktiver	-263	
Nøgletal resultatopgørelse:		DKK/kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig kvadratmeter		766
Beboelseslejeindtægt i gennemsnit pr. beboelses kvadratmeter		564
Erhvervslejeindtægt pr. erhvervsleje kvadratmeter'		505
	2019/20	2018/19
	Procent	Procent
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	80%	80%
Omkostninger og afdrag i procent af samlede udgifter:		
Vedligeholdelse udgifter	-1%	5%
Øvrige omkostninger	-4%	47%
Finansielle poster, netto	-6%	25%
Afdrag	111%	23%
	100%	100%

14. 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.

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.

15. 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
	2019/20	2018/19	30.06.20	30.06.19	30.06.18
B1 Andelsboliger	17	17	1.116	1.116	1.116
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0	0
B3 Boliglejemaal	1	1	64	64	64
B4 Erhvervslejemaal	4	4	344	344	344
B5 Øvrige lejemaal (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

	2019/20	2018/19
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip: Valuarvurdering	37.200.000	36.000.000
Ejendommens værdi / ejendommens samlede areal ultimo året (B6) :	24.409	23.622

F3 Generalforsamlingsbestemte reserver		
Andre reserver	7.440.000	10.800.000
Andre reserver / ejendommens samlede areal ultimo året (B6)	4.882	7.087

F4 Reserver i procent af ejendommens værdi		
Andre reserver (F3) / ejendommens værdi (F2) x 100%	20%	30%

P Friværdi		
Regnskabsmæssig værdi - gældsforpligtelser i alt / Regnskabsmæssig værdi	73%	76%

15. 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	
	2019/20 DKK	2018/19 DKK	2019/20 DKK	2018/19 DKK
H1 Boligafgift	854.822	854.822	766	766
H2 Erhvervslejeindtægter	173.164	173.164	155	155
H3 Boliglejeindtægter	36.136	36.232	32	32
Andre indtægter	0	0	0	0
Indtægter i alt	1.064.122	1.064.218	954	954

Værdier på balancedagen /andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)	30.06.20 DKK pr. kvm.		30.06.19 DKK pr. kvm.	
	2019/20	2018/19	2019/20	2018/19
K1 Andelsværdi			20.787	16.357
K2 Gæld - omsætningsaktiver			6.918	5.820
K3 Teknisk andelsværdi			27.705	22.177

	2019/20			2018/19			2017/18		
	DKK pr. kvm.	DKK pr. kvm.	DKK pr. kvm.	DKK pr. kvm.	DKK pr. kvm.	DKK pr. kvm.	DKK pr. kvm.	DKK pr. kvm.	DKK pr. kvm.
J Årets resultat, gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter			251			340			408
R Årets afdrag, gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter			-1.366			187			183
Vedligeholdelse / ejendommens samlede areal									
M1 Vedligeholdelse , løbende			25			28			43
M2 Vedligeholdelse , genopretning og renovering			0			0			0
M3 Vedligeholdelse i alt			25			28			43

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.”

Thomas Brøndum Mortensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Valdemarsgade 65-67

Serienummer: PID:9208-2002-2-305513465165

IP: 89.23.xxx.xxx

2020-12-18 09:03:44Z

NEM ID 

Karen Vestergaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Valdemarsgade 65-67

Serienummer: PID:9208-2002-2-773567643762

IP: 89.23.xxx.xxx

2020-12-18 20:40:21Z

NEM ID 

Preben Thyge Thomsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Valdemarsgade 65-67

Serienummer: PID:9208-2002-2-887676035075

IP: 89.23.xxx.xxx

2020-12-20 13:35:06Z

NEM ID 

Tabita Brøner

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Valdemarsgade 65-67

Serienummer: PID:9208-2002-2-335692249999

IP: 87.49.xxx.xxx

2020-12-20 19:12:54Z

NEM ID 

Sonja Furu

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Valdemarsgade 65-67

Serienummer: PID:9208-2002-2-653888828436

IP: 80.197.xxx.xxx

2020-12-26 12:32:00Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: XLNN2-Y37GV-XW5CX-1Q03O-8TTHZ-FHA8L

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>