

ARKIV

BEIERHOLM
VI SKABER BALANCE

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

Årsrapport for 2016/17

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

 BEIERHOLM – medlem af RSM International
– et verdensomspændende netværk af uafhængige revisionsfirmaer og virksomhedsrådgivere

København
Knud Højgaards Vej 9
2860 Søborg

Tel.: 39 16 76 00
www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

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
Rune Kjærsgaard Jørgensen
Tabita Brøner
Julie Hansen
Aske Kjærsgaard Jørgensen

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 01.07.16 – 30.06.17 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 6. oktober 2017

Bestyrelsen



Preben Thomsen



Rune Kjærsgaard Jørgensen



Tabita Brøner



Julie Hansen



Aske Kjærsgaard Jørgensen

Administrator

SJELDANI Boligadministration

Vedtaget på generalforsamling den 2017

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmer i Andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67 for regnskabsåret 01.07.16 - 30.06.17, 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. 30.06.17 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.16 – 30.06.17 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.

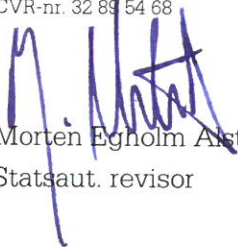
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at bestyrelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter. Vi har ikke fundet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

Søborg, den 6. oktober 2017

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 89 54 68


Morten Egholm Aasted
Statsaut. revisor

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 2,10%.

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 2,5 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 2.500.000 til imødegåelse af ovennævnte mv. Beløbet indregnes som andre reserver under egenkapitalen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2016/17 er på niveau med 2015/16.

Foreningen har:

- ikke indgået renteswapaftaler pr. 30.06.17
- 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 13.200 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	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Boligafgifter, beboelse	854.822	854.822
Lejeindtægter, beboelse	36.381	36.439
Lejeindtægter, erhverv	241.390	237.174
Indtægter i alt	1.132.593	1.128.435
1 Reparation og vedligeholdelse	47.925	10.170
2 Skatter og forsikringer mv.	186.656	193.318
3 Ejendomsomkostninger	113.266	31.877
4 Foreningsomkostninger	106.662	100.196
Omkostninger i alt	454.509	335.561
Resultat før renter mv.	678.084	792.874
5 Finansiering, netto	493.468	457.765
Resultat før skat	184.616	335.109
6 Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	184.616	335.109
Afdrag på lån:		
Gæld til realkreditinstitutter, inkl. låneindfrielse	8.594.159	169.825
Gæld til kreditinstitutter, låneoptagelse	-8.590.000	-8.594.159
Samlet afdrag på prioritetsgæld mv.	4.159	-8.424.334

AKTIVER		30.06.17	30.06.16
Note		DKK	DKK
7	Matr.nr. 1082, Udenbys Vester Kvarter, Valdemarsgade 65-67, Valuar-/Kontantværdi	26.400.000	25.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt		26.400.000	25.000.000
Anlægsaktiver i alt		26.400.000	25.000.000
	Tilgodehavende beboere	5.018	6.774
	Andre tilgodehavender	0	10.929
	Periodeafgrænsningsposter	6.941	38.422
Tilgodehavender i alt		11.959	56.125
5	Bankindeståender mv.	1.666.075	1.390.021
Likvide beholdninger i alt		1.666.075	1.390.021
Omsætningsaktiver i alt		1.678.034	1.446.146
Aktiver i alt		28.078.034	26.446.146

PASSIVER		30.06.17	30.06.16
Note		DKK	DKK
	Indskudskapital	558.000	558.000
	Reserve for opskrivninger	18.037.000	16.637.000
	Overført resultat	-2.316.644	-1.283.385
12	Andelskroneværdi (egenkapital uden reserver)	16.278.356	15.911.615
9	Andre reserver	2.500.000	1.000.000
	Andre reserver i alt	2.500.000	1.000.000
8	Egenkapital i alt	18.778.356	16.911.615
	Udskudt skat	435.000	435.000
	Hensatte forpligtelser i alt	435.000	435.000
5	Gæld til realkreditinstitutter	8.478.345	8.785.128
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.478.345	8.785.128
5	Gæld til realkreditinstitutter	203.000	182.500
10	Leverandørgæld	60.089	26.200
11	Anden gæld	65.178	47.637
12	Deposita og forudbetalt husleje	58.066	58.066
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	386.333	314.403
	Gældsforpligtelser i alt	8.864.678	9.099.531
	Passiver i alt	28.078.034	26.446.146

12 Fordeling af andelsværdi mv.

13 Nøgletal

14 Eventualforpligtelser mv.

15 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

	2016/17	2015/16
	DKK	DKK
1. Reparation og vedligeholdelse		
Elektriker	794	856
Glarmester	8.225	0
Låsesmed	4.074	0
Blikkenslager og VVS	5.255	9.314
Varmeanlæg	28.773	0
Diverse hjælpematerialer mv.	804	0
I alt	47.925	10.170

2. Skatter og forsikringer mv.

El	8.416	4.816
Forsikringer mv.	40.202	40.371
Vandafgift	41.690	51.166
Ejendomsskat mv.	96.348	96.965
I alt	186.656	193.318

	2016/17	2015/16
	DKK	DKK
3. Ejendomsomkostninger		
Vinduespolering og trappevask, inkl. regulering tidl. år	76.009	1.500
Snerydning	5.800	0
Gårdlaug	23.647	22.802
Internet udgifter, netto	0	0
Abonnementer	7.810	7.575
I alt	113.266	31.877

4. Foreningsomkostninger		
Administration	35.497	33.952
Anden administration, omprioritering	0	13.087
Bestyrelsesgodtgørelse	3.700	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	16.500	16.200
Regnskabsmæssig assistance regulering tidligere år	0	0
Valuar	16.250	10.000
Bankgebyrer mv.	16.519	6.671
Kontorartikler, porto mv.	1.299	863
Arkitekt/ rådgivning	9.449	15.500
Bestyrelsesmøder	1.375	2.005
Varmeregnskab	0	0
Tab på debitorer	0	0
Diverse omkostninger	6.073	1.918
I alt	106.662	100.196

30.06.17
DKK

5. Finansiering, indeståender og prioritetsgæld

	Indeståender	Renter
Nordea 5495 497 897	1.666.075	0
I alt	1.666.075	0

Beløb i DKK	Hovedstol	Rente i %	Rest- løbetid	Afdrag	Restgæld	Kursværdi	Renter
Realkredit Danmark	8.725.000	3,1328	29 år 4 mdr	8.594.159	0	0	308.885
Realkredit Danmark	8.590.000	2,2224	30 år	-8.590.000	8.590.000	8.681.345	0
Kurstab og låneomkostninger gammelt lån							137.323
Låneomkostninger nyt lån							47.260
I alt				4.159	8.590.000	8.681.345	493.468
Finansiering, netto							493.468

Fordeling imellem langfristet og kortfristet gæld:

Beløb i DKK	Kursværdi	Langfristet	Kortfristet	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	8.681.345	8.478.345	203.000	7.520.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0	0	0
I alt	8.681.345	8.478.345	203.000	7.520.000

Foreningen har ikke indgået renteswapaftaler pr. 30.06.17.
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	603.262
Årets skattepligtige indkomst udgør	-1.863

	30.06.17 DKK	30.06.16 DKK
7. Ejendommens værdi		
Anskaffelsessum pr. 01.07.16	7.928.000	7.928.000
Ombygningsudgifter	0	0
Anskaffelsessum pr. 30.06.17	7.928.000	7.928.000
Regulering til valuar-/ejendomsvurdering	18.472.000	17.072.000
Valuar-/ejendomsvurdering	26.400.000	25.000.000
Kontant ejendomsvurdering	17.500.000	17.500.000

Ejendommen er valuarvurderet den 9. august 2017 af Scheel & Co. Ved vurderingen er anvendt DFC-modellen med en tilnærmet afkastsats på 2,10 %. 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. 01.07.16	558.000	16.637.000	-1.283.385	15.911.615	1.000.000	16.911.615
Årets resultat			184.616	184.616		184.616
Årets indskud	0		0	0		0
Regulering opskrivning ejendom		1.400.000		1.400.000		1.400.000
Regulering udskudt skat		0		0		0
Regulering andre reserver			-1.500.000	-1.500.000	1.500.000	0
Kursregulering gæld til kontantværdi			282.125	282.125		282.125
Kursgevinst indfrielse af lån			0	0		0
I alt	558.000	18.037.000	-2.316.644	16.278.356	2.500.000	18.778.356

	30.06.17	30.06.16
	DKK	DKK

9. Andre reserver

Primo	1.000.000	1.000.000
Årets regulering	1.500.000	0
Ultimo	2.500.000	1.000.000
Specifikation af andre reserver:		
Øvrige reserver, generelt	2.500.000	1.000.000
Ultimo	2.500.000	1.000.000

10. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Revision- og regnskabsmæssig assistance	16.500	16.200
Valuar	10.000	10.000
Øvrige	33.589	0
I alt	60.089	26.200

11. Anden gæld

Sidste års varmeregnskab	35.514	4.439
Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet a conto varme	50.850	50.850
Afholdte udgifter til opvarmning	-29.563	-29.936
Varmeregnskaber i alt	56.801	25.353
Forudbetalinger	8.377	22.284
Anden gæld i øvrigt i alt	8.377	22.284
I alt	65.178	47.637

12. Fordeling af andelskronaværdi mv.

Nr	Adresse		Areal		Fordelingstal		Indskud	Depositum	Forudbetalt	Indv. Vedl.	Egenkapital	
			A	L	A	L						L
2	Valdemarsgade 65, erhverv	st tv										
4	Valdemarsgade 65	1.tv	54,00	54,00	27.000	27.000	0	15.217,29			0	
5	Valdemarsgade 65	1.th	54,00	54,00	27.000	27.000	27.000				787.662	
6	Valdemarsgade 65	2.tv	54,00	54,00	27.000	27.000	27.000				787.662	
7	Valdemarsgade 65	2.th	54,00	54,00	27.000	27.000	27.000				787.662	
8	Valdemarsgade 65	3.tv	108,00	108,00	54.000	54.000	54.000				787.662	
9	Valdemarsgade 65	3.th					0				1.575.325	
10	Valdemarsgade 65	4.tv + 4 th					0				0	
12	Valdemarsgade 65	5.tv	54,00	54,00	27.000	27.000	27.000				1.575.325	
13	Valdemarsgade 65	5.th	54,00	54,00	27.000	27.000	27.000				787.662	
14	Valdemarsgade 65 og 67, erhverv	st th + st tv		226,00			0	12.718,68			787.662	
15	Valdemarsgade 67, erhverv	st th		64,00	113.000	113.000	0	15.900,00			0	
16	Valdemarsgade 67, lejer	1.tv		64,00	32.000	32.000	0	8.531,47	5.698,31		0	
17	Valdemarsgade 67	1.th	64,00	64,00	32.000	32.000	32.000				933.526	
18	Valdemarsgade 67	2.tv	64,00	64,00	32.000	32.000	32.000				933.526	
19	Valdemarsgade 67	2.th	64,00	64,00	32.000	32.000	32.000				933.526	
20	Valdemarsgade 67	3.tv	64,00	64,00	32.000	32.000	32.000				933.526	
21	Valdemarsgade 67	3.th	64,00	64,00	32.000	32.000	32.000				933.526	
22	Valdemarsgade 67	4.tv	64,00	64,00	32.000	32.000	32.000				933.526	
23	Valdemarsgade 67	4.th	64,00	64,00	32.000	32.000	32.000				933.526	
24	Valdemarsgade 67	5.tv	64,00	64,00	32.000	32.000	32.000				933.526	
25	Valdemarsgade 67	5.th	64,00	64,00	32.000	32.000	32.000				933.526	
			17	1.116,00	408,00	558.000	204.000	558.000	52.367,44	5.698,31	0,00	16.278.356
				1.524,00		762.000		558.000				

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

Andelskronaværdi per fordelingstal

2016/17 2015/16

29,17 28,52

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
Boliglejemaal	1	64
Erhvervslejemaal	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	23.656	17.323
Anskaffelsesværdi (kostpris)	7.104	5.202
Egenkapital - hensættelser:		
Foreslået andelskroneværdi	14.586	
Hensættelser - reserver uden for andelskroneværdi	2.240	
Gæld - omsætningsaktiver	6.440	
Kortfristet gæld - omsætningsaktiver	-1.157	
Nøgletal resultatopgørelse:		DKK/kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig kvadratmeter		766
Beboelseslejeindtægt i gennemsnit pr. beboelses kvadratmeter		568
Erhvervslejeindtægt pr. erhvervsleje kvadratmeter'		702
	2016/17	2015/16
	Procent	Procent

Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	75%	76%
--	-----	-----

Omkostninger og afdrag i procent af samlede udgifter:

Vedligeholdelse udgifter	1%	1%
Øvrige omkostninger	4%	34%
Finansielle poster, netto	5%	48%
Afdrag	90%	18%
	100%	100%

14. Eventualforpligtelser mv.

Ejerpantebrev mv.

Ejerpantebrev nom. DKK 650.000 ligger til sikkerhed for Nordea.

Der er tinglyst realkreditpantebrev overfor kreditforeningen for prioritetsgæld, oprindelig hovedstol DKK 8.590.000 og DKK 8.725.000.

Lånet med hovedstol DKK 8.725.000 forventes aflyst i nyt år.

Der er desuden tinglyst afgiftspantebreve DKK 145.000 og DKK 67.832.

Udskudt skat

I henhold til lov om ejendomsavancebeskatning påhviler der foreningen en udskudt skat på ca. DKK 435.000.

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 960.000,00. Forskellen på DKK 525.000,00 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
	2016/17	2015/16	30.06.17	30.06.16	30.06.15
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

	2016/17	2015/16
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip: Valuarvurdering	26.400.000	25.000.000
Ejendommens værdi / ejendommens samlede areal ultimo året (B6) :	17.323	16.404

F3 Generalforsamlingsbestemte reserver Andre reserver	2.500.000	1.000.000
Andre reserver / ejendommens samlede areal ultimo året (B6)	1.640	656

F4 Reserver i procent af ejendommens værdi Andre reserver (F3) / ejendommens værdi (F2) x 100%	9%	4%
---	----	----

P Friværdi Regnskabsmæssig værdi - gældsforpligtelser i alt / Regnskabsmæssig værdi	66%	64%
--	-----	-----

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. andelskv. pr. år	
	2016/17 DKK	2015/16 DKK	2016/17 DKK	2015/16 DKK
H1 Boligafgift	854.822	854.822	766	766
H2 Erhvervslejeindtægter	242.843	238.758	218	214
H3 Boliglejeindtægter	36.376	36.366	33	33
Andre indtægter	0	0	0	0
Indtægter i alt	1.134.041	1.129.947	1.016	1.012

Værdier på balancedagen /andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)	30.06.17		30.06.16	
	DKK pr. kvm.		DKK pr. kvm.	
K1 Andelsværdi	14.586		14.258	
K2 Gæld - omsætningsaktiver	6.440		6.858	
K3 Teknisk andelsværdi	21.026		21.116	

	2016/17		2015/16		2014/15	
	DKK pr. kvm.		DKK pr. kvm.		DKK pr. kvm.	
J Årets resultat, gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter	165		300		277	
R Årets afdrag, gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter	4		-7.549		152	
Vedligeholdelse / ejendommens samlede areal						
M1 Vedligeholdelse , løbende	31		7		23	
M2 Vedligeholdelse , genopretning og renovering	0		0		0	
M3 Vedligeholdelse i alt	31		7		23	