

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

Årsrapport for 2021/22

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

Foreningen

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

Bestyrelse

Preben Thomsen, formand
Sonja Furu
Karen Vestergaard
Henrik Storland

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 01.07.21 – 30.06.22 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 3. oktober 2022

Bestyrelsen

Preben Thomsen

Sonja Furu

Karen Vestergaard

Henrik Storland

Administrator

SJELDANI Boligadministration

Vedtaget på generalforsamlingen, den 2022

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmer i Andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67 for regnskabsåret 01.07.21 - 30.06.22, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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. 30.06.22 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.21 – 30.06.22 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 bestyrelsen 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 3. oktober 2022

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 3,25%.

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 3,2 mio. for hver 0,25 procent point afkastsatsen stiger.

Andelsboligforeningens værdiansættelse af andelskronen er påvirket af en forsigtig vurdering omkring andelskronværdien, 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 10.672.820 til imødegåelse af ovennævnte mv. Beløbet indregnes som andre reserver under egenkapitalen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2021/22 er DKK 249.353 mod DKK 403.397 for 2020/21. Faldet skyldes primært større omkostninger til reparation og vedligeholdelse, herunder byggesag til facade og køkken-trapper, som alene udgør DKK 311.350.

Foreningen har:

- ikke indgået renteswapaftaler pr. 30.06.22
- 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 31.000 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 nominal værdi med fradrag for skønnede tabrisici 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	2021/22 DKK	2020/21 DKK
Boligafgifter, beboelse	854.822	854.822
Boligafgift, altaner	131.020	21.612
Lejeindtægter, beboelse	47.298	45.860
Lejeindtægter, erhverv	232.237	169.224
Indtægter i alt	1.265.377	1.091.518
1 Reparation og vedligeholdelse	454.213	97.038
2 Skatter og forsikringer mv.	209.015	204.199
3 Ejendomsomkostninger	38.523	56.596
4 Foreningsomkostninger	120.178	131.855
Omkostninger i alt	821.929	489.688
Resultat før renter mv.	443.448	601.830
5 Finansiering, netto	194.095	198.433
Resultat før skat	249.353	403.397
6 Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	249.353	403.397
Afdrag på lån:		
Gæld til realkreditinstitutter	386.650	344.547
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0
Samlet afdrag på prioritetsgæld mv.	386.650	344.547

AKTIVER		30.06.22	30.06.21
Note		DKK	DKK
	Matr.nr. 1082, Udenbys Vester Kvarter, Valdemarsgade 65-67,		
7	Valuarvurdering	41.600.000	38.000.000
	Igangværende byggesag, facade og køkkentrapper	0	196.425
	Materielle anlægsaktiver i alt	41.600.000	38.196.425
	Anlægsaktiver i alt	41.600.000	38.196.425
	Tilgodehavende beboere	47.148	16.309
	Andre tilgodehavender	36.500	44.963
	Periodeafgrænsningsposter	48.854	46.947
	Tilgodehavender i alt	132.502	108.219
5	Bankindeståender mv.	2.173.266	2.159.063
	Likvide beholdninger i alt	2.173.266	2.159.063
	Omsætningsaktiver i alt	2.305.768	2.267.282
	Aktiver i alt	43.905.768	40.463.707

PASSIVER		30.06.22	30.06.21
Note		DKK	DKK
	Indskudskapital	558.000	558.000
	Reserve for opskrivninger	30.282.925	26.532.925
	Overført resultat	-6.473.064	-3.866.053
11	Andelskroneværdi (egenkapital uden reserver)	24.367.861	23.224.872
8	Andre reserver	10.672.820	5.940.000
	Andre reserver i alt	10.672.820	5.940.000
	Egenkapital i alt	35.040.681	29.164.872
	Udskudt skat	300.000	450.000
	Hensatte forpligtelser i alt	300.000	450.000
5	Gæld til realkreditinstitutter	8.025.831	10.294.028
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.025.831	10.294.028
5	Gæld til realkreditinstitutter	391.092	386.000
5	Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	667
9	Leverandørgæld	18.000	25.013
10	Anden gæld	103.216	116.179
11	Deposita og forudbetalt husleje	26.948	26.948
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	539.256	554.807
	Gældsforpligtelser i alt	8.565.087	10.848.835
	Passiver i alt	43.905.768	40.463.707

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. 01.07.21	558.000	26.532.925	-3.866.053	23.224.872	5.940.000	29.164.872
Årets resultat			249.353	249.353		249.353
Årets indskud	0		0	0		0
Regulering opskrivning ejendom		3.600.000		3.600.000		3.600.000
Regulering udskudt skat		150.000		150.000		150.000
Regulering andre reserver			-4.732.820	-4.732.820	4.732.820	0
Kursregulering gæld til kontantværdi			1.876.456	1.876.456		1.876.456
Kursgevinst indfrielse af lån			0	0		0
I alt	558.000	30.282.925	-6.473.064	24.367.861	10.672.820	35.040.681

	2021/22	2020/21
	DKK	DKK
1. Reparation og vedligeholdelse		
Kloakservice	82.415	2.925
Låsesmed	1.781	13.350
Maler	0	784
Murer	2.811	1.981
Snedker og Tømrer	10.595	28.875
Blikkenslager og VVS	37.689	1.769
Varmeanlæg	7.172	47.354
	142.463	97.038
Byggesag, facade og køkkentrapper	311.750	0
I alt	454.213	97.038

2. Skatter og forsikringer mv.

El	22.164	7.150
Forsikringer mv.	47.537	42.165
Vandafgift	43.196	62.876
Ejendomsskat mv.	96.118	92.008
I alt	209.015	204.199

	2021/22	2020/21
	DKK	DKK
3. Ejendomsomkostninger		
Vinduespolering og trappevask	6.223	5.948
Gårdlaug	25.160	24.210
Internet udgifter, netto	0	19.000
Abonnementer	7.140	7.438
I alt	38.523	56.596

4. Foreningsomkostninger

Administration	41.149	39.950
Anden administration	14.189	9.335
Generalforsamling	0	600
Revision og regnskabsmæssig assistance	18.000	17.300
Valuar	23.750	23.125
Bankgebyrer mv.	5.026	5.905
Kontorartikler, porto mv.	198	213
Arkitekt/ rådgivning	7.440	22.315
Bestyrelsesmøder	0	540
Varmeregnskabshonorar	1.501	1.598
Diverse omkostninger	8.925	10.974
I alt	120.178	131.855

30.06.22
DKK**5. Finansiering, indeståender og prioritetsgæld**

	Indeståender	Renter
Nordea 5495 497 897	2.173.266	-17.864
I alt	2.173.266	-17.864

Beløb i DKK	Hovedstol	Rente i %	Rest-løbetid	Afdrag	Restgæld	Kursværdi	Renter
Realkredit Danmark	8.395.000	1,1800	22 år 3 mdr	296.534	7.587.081	6.079.103	129.804
Realkredit Danmark	3.130.000	0,0248	28 år 6 mdr	90.116	2.988.398	2.337.820	46.427
I alt				386.650	10.575.479	8.416.923	176.231
Finansiering, netto							194.095

Fordeling imellem langfristet og kortfristet gæld:

Beløb i DKK	Kursværdi	Langfristet	Kortfristet	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	8.416.923	8.025.831	391.092	8.574.564
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0	0	0
I alt	8.416.923	8.025.831	391.092	8.574.564

Foreningen har ikke indgået renteswapaftaler pr. 30.06.22.

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	365.740
Årets skattepligtige indkomst udgør	27.746

	30.06.22	30.06.21
	DKK	DKK

7. Ejendommens værdi

Anskaffelsessum pr. 01.07.21	11.017.075	7.928.000
Ombygningsudgifter	0	3.089.075
Anskaffelsessum pr. 30.06.22	11.017.075	11.017.075
Regulering til valuarvurdering	30.582.925	26.982.925
Valuarvurdering	41.600.000	38.000.000
Kontant ejendomsvurdering	17.500.000	17.500.000

Ejendommen er valuarvurderet den 22. august 2022 af Scheel & Co. Ved vurderingen er anvendt DFC-modellen med en tilnærmet afkastsats på 3,25%. DFC-modellen indeholder udover lejeindtægter og løbende omkostninger ligeledes modernisering og indretning.

	30.06.22	30.06.21
	DKK	DKK

8. Andre reserver

Primo	5.940.000	7.440.000
Årets regulering	4.732.820	-1.500.000
Ultimo	10.672.820	5.940.000
Specifikation af andre reserver:		
Øvrige reserver, generelt	10.672.820	5.940.000
Ultimo	10.672.820	5.940.000

9. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Revision- og regnskabsmæssig assistance	18.000	17.300
Øvrige	0	7.713
I alt	18.000	25.013

10. Anden gæld

Sidste års varmeregnskab	44.361	20.789
Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet a conto varme	50.200	56.600
Afholdte udgifter til opvarmning	-28.135	-29.148
Varmeregnskaber i alt	66.426	48.241
Forudbetalinger	36.785	67.933
Øvrige	5	5
Anden gæld i øvrigt i alt	36.790	67.938
I alt	103.216	116.179

11. Fordeling af andelskroneværdi mv.

Nr	Adresse		Areal		Fordelingstal		Indskud	Depositum	Forudbetalt	Indv. Vedl.	Egenkapital	
			A	L	A	L	A	L	L	L	A	
2	Valdemarsgade 65, erhverv	st tv		54,00		27.000	0				0	
4	Valdemarsgade 65	1.tv	1	54,00		27.000	27.000				1.179.090	
5	Valdemarsgade 65	1.th	1	54,00		27.000	27.000				1.179.090	
6	Valdemarsgade 65	2.tv	1	54,00		27.000	27.000				1.179.090	
7	Valdemarsgade 65	2.th	1	54,00		27.000	27.000				1.179.090	
8	Valdemarsgade 65	3.tv	1	108,00		54.000	54.000				2.358.180	
9	Valdemarsgade 65	3.th					0				0	
10	Valdemarsgade 65	4.tv + 4 th	1	108,00		54.000	54.000				2.358.180	
12	Valdemarsgade 65	5.tv	1	54,00		27.000	27.000				1.179.090	
13	Valdemarsgade 65	5.th	1	54,00		27.000	27.000				1.179.090	
14	Valdemarsgade 65 og 67, erhverv	st th + st tv			226,00	113.000	0	12.718,68			0	
15	Valdemarsgade 67, erhverv	st th			64,00	32.000	0				0	
16	Valdemarsgade 67, lejer	1.tv			64,00	32.000	0	8.531,47	5.698,31		0	
17	Valdemarsgade 67	1.th	1	64,00		32.000	32.000				1.397.440	
18	Valdemarsgade 67	2.tv	1	64,00		32.000	32.000				1.397.440	
19	Valdemarsgade 67	2.th	1	64,00		32.000	32.000				1.397.440	
20	Valdemarsgade 67	3.tv	1	64,00		32.000	32.000				1.397.440	
21	Valdemarsgade 67	3.th	1	64,00		32.000	32.000				1.397.440	
22	Valdemarsgade 67	4.tv	1	64,00		32.000	32.000				1.397.440	
23	Valdemarsgade 67	4.th	1	64,00		32.000	32.000				1.397.440	
24	Valdemarsgade 67	5.tv	1	64,00		32.000	32.000				1.397.440	
25	Valdemarsgade 67	5.th	1	64,00		32.000	32.000				1.397.440	
			17	1.116,00	408,00	558.000	204.000	558.000	21.250,15	5.698,31	0,00	24.367.861
				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.

	2021/22	2020/21
Andelskroneværdi per fordelingstal	43,67	41,62

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	3	344
	21	1.524

Beregnete nøgletal for foreningen:	DKK pr. kvm andel	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	15.681	11.483
Valuarvurdering	37.276	27.297
Anskaffelsesværdi (kostpris)	9.872	7.229
Egenkapital - hensættelser:		
Foreslået andelskroneværdi	21.835	
Hensættelser - reserver uden for andelskroneværdi	9.563	
Gæld - omsætningsaktiver	5.609	
Kortfristet gæld - omsætningsaktiver	-1.583	
Nøgletal resultatopgørelse:		DKK/kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig kvadratmeter		766
Beboelseslejeindtægt i gennemsnit pr. beboelses kvadratmeter		739
Erhvervslejeindtægt pr. erhvervsleje kvadratmeter ¹		675
	2021/22	2020/21
	Procent	Procent
Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	68%	78%
Omkostninger og afdrag i procent af samlede udgifter:		
Vedligeholdelse udgifter	32%	9%
Øvrige omkostninger	26%	38%
Finansielle poster, netto	14%	19%
Afdrag	28%	33%
	100%	100%

13. Eventualforpligtelser mv.

Ejerpantebrev mv.

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

Der er desuden tinglyst afgiftspantebrev DKK 170.000.

Udskudt skat

I henhold til lov om ejendomsavancebeskatning påhviler der foreningen en udskudt skat på ca. DKK 300.000.

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 1.700.000,00. Forskellen på DKK 1.400.000,00 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
	2021/22	2020/21	30.06.22	30.06.21	30.06.20
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	3	3	344	344	344
B5 Øvrige lejemål (kælder mv.)	0	0	0	0	0
B6	21	21	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

1A Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020 Nej

F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip:	2021/22	2020/21
Valuarvurdering	41.600.000	38.000.000
Ejendommens værdi / ejendommens samlede areal ultimo året (B6) :	27.297	24.934

F3 Generalforsamlingsbestemte reserver		
Andre reserver	10.672.820	5.940.000
Andre reserver / ejendommens samlede areal ultimo året (B6)	7.003	3.898

F4 Reserver i procent af ejendommens værdi		
Andre reserver (F3) / ejendommens værdi (F2) x 100%	26%	16%

P Friværdi		
Regnskabsmæssig værdi - gældsforpligtelser i alt / Regnskabsmæssig værdi	79%	71%

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. andelskv. pr. år	
	2021/22 DKK	2020/21 DKK	2021/22 DKK	2020/21 DKK
H1 Boligafgift	984.491	984.491	882	882
H2 Erhvervslejeindtægter	251.223	175.281	225	157
H3 Boliglejeindtægter	47.109	46.731	42	42
Andre indtægter	0	0	0	0
Indtægter i alt	1.282.823	1.206.503	1.149	1.081

Værdier på balancedagen /andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)	30.06.22		30.06.21	
	DKK pr. kvm.		DKK pr. kvm.	
K1 Andelsværdi	21.835		20.811	
K2 Gæld - omsætningsaktiver	5.609		7.690	
K3 Teknisk andelsværdi	27.444		28.500	

	2021/22			2020/21			2019/20		
	DKK pr. kvm.			DKK pr. kvm.			DKK pr. kvm.		
J Årets resultat, gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter	223			361			361		
R Årets afdrag, gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter	346			309			309		
Vedligeholdelse / ejendommens samlede areal									
M1 Vedligeholdelse , løbende	298			64			25		
M2 Vedligeholdelse , genopretning og renovering	0			0			0		
M3 Vedligeholdelse i alt	298			64			25		

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, 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 A/S

Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-01-12 05:03:45 UTC



Henrik Krøldrup Storland

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 036 - AB Valdemarsgade

Serienummer: 0e71f879-fa20-44e8-8eda-a74ea1add4e

IP: 212.97.xxx.xxx

2023-01-15 15:26:46 UTC



Karen Vestergaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 036 - AB Valdemarsgade

Serienummer: PID:9208-2002-2-773567643762

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-01-15 21:17:59 UTC



Preben Thyge Thomsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: 036 - AB Valdemarsgade

Serienummer: 1d5af2a6-9238-4996-a295-f6d376ed7793

IP: 89.23.xxx.xxx

2023-01-23 14:55:57 UTC



Penneo dokumentnøgle: JGOKS-DJQUA-UEZ0Y-Y70UV-ZN3J5-4KT6F

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>