

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

**Årsrapport for 2018/19**

---

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  
Aske Kjærsgaard Jørgensen  
Thomas Brøndum Mortensen  
Esben Stephansen

---

**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 01.07.18 – 30.06.19 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 14. oktober 2019

**Bestyrelsen**

  
Preben Thomsen

  
Tabita Brøner

Aske Kjærsgaard Jørgensen  


Thomas Brøndum Mortensen    Esben Stephansen

**Administrator**

  
SJELDAM Boligadministration

Vedtaget på generalforsamlingen, den <sup>29</sup>/<sub>10</sub> 2019

  
Dirigent

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

## Til medlemmer i Andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67 for regnskabsåret 01.07.18 - 30.06.19, 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. 30.06.19 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.18 – 30.06.19 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 14. oktober 2019

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 32 88 54 68

Morten Egholm Aiksted

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 3,50%.

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 10.800.000 til imødegåelse af ovennævnte mv. Beløbet indregnes som andre reserver under egenkapitalen.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2018/19 er lavere i forhold til sidste år. Det skyldes, at lejeindtægten vedrørende erhverv er lavere end sidste år.

Foreningen har:

- ikke indgået renteswapaftaler pr. 30.06.19
- 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 13.800 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		2018/19 DKK	2017/18 DKK
	Boligafgifter, beboelse	854.822	854.822
	Lejeindtægter, beboelse	36.251	36.102
	Lejeindtægter, erhverv	171.623	245.370
	Andre indtægter	3.000	0
	<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.065.696</b>	<b>1.136.294</b>
1	Reparation og vedligeholdelse	42.545	65.571
2	Skatter og forsikringer mv.	205.945	194.375
3	Ejendomsomkostninger	84.012	62.822
4	Foreningsomkostninger	128.722	127.135
	<b>Omkostninger i alt</b>	<b>461.224</b>	<b>449.903</b>
	<b>Resultat før renter mv.</b>	<b>604.472</b>	<b>686.391</b>
5	Finansiering, netto	225.340	231.560
	<b>Resultat før skat</b>	<b>379.132</b>	<b>454.831</b>
6	Skat af årets resultat	0	0
	<b>Årets resultat</b>	<b>379.132</b>	<b>454.831</b>
	Afdrag på lån:		
	Gæld til realkreditinstitutter	208.447	204.430
	<b>Samlet afdrag på prioritetsgæld mv.</b>	<b>208.447</b>	<b>204.430</b>

<b>AKTIVER</b>		30.06.19	30.06.18
Note		DKK	DKK
7	Matr.nr. 1082, Udenbys Vester Kvarter, Valdemarsgade 65-67, Valuarvurdering	36.000.000	30.200.000
	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>36.000.000</b>	<b>30.200.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>36.000.000</b>	<b>30.200.000</b>
	Tilgodehavende beboere	2.283	15.528
	Andre tilgodehavender	0	0
	Periodeafgrænsningsposter	833	5.757
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>3.116</b>	<b>21.285</b>
5	Bankindeståender mv.	2.120.308	1.930.100
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>2.120.308</b>	<b>1.930.100</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.123.424</b>	<b>1.951.385</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>38.123.424</b>	<b>32.151.385</b>

<b>PASSIVER</b>		30.06.19	30.06.18
Note		DKK	DKK
	Indskudskapital	558.000	558.000
	Reserve for opskrivninger	27.622.000	21.822.000
	Overført resultat	-9.925.145	-5.637.907
12	<b>Andelskroneværdi (egenkapital uden reserver)</b>	<b>18.254.855</b>	<b>16.742.093</b>
9	Andre reserver	10.800.000	6.120.000
	<b>Andre reserver i alt</b>	<b>10.800.000</b>	<b>6.120.000</b>
8	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>29.054.855</b>	<b>22.862.093</b>
	Udskudt skat	450.000	450.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>450.000</b>	<b>450.000</b>
5	Gæld til realkreditinstitutter	8.197.932	8.425.009
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.197.932</b>	<b>8.425.009</b>
5	Gæld til realkreditinstitutter	213.000	208.000
10	Leverandørgæld	103.219	73.720
11	Anden gæld	59.829	74.497
12	Deposita og forudbetalt husleje	44.589	58.066
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>420.637</b>	<b>414.283</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.618.569</b>	<b>8.839.292</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>38.123.424</b>	<b>32.151.385</b>

12 Fordeling af andelsværdi mv.

13 Nøgletal

14 Eventualforpligtelser mv.

15 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

	2018/19	2017/18
	DKK	DKK

### 1. Reparation og vedligeholdelse

Elektriker	12.323	0
Låsesmed	10.886	52.072
Blikkenslager og VVS	11.408	9.690
Varmeanlæg	5.741	3.809
Diverse hjælpematerialer mv.	2.187	0
I alt	42.545	65.571

### 2. Skatter og forsikringer mv.

El	7.462	6.887
Forsikringer mv.	46.492	45.518
Vandafgift	49.153	50.507
Ejendomsskat mv.	102.838	91.463
I alt	205.945	194.375

	2018/19 DKK	2017/18 DKK
<b>3. Ejendomsomkostninger</b>		
Vinduespolering og trappevask, inkl. regulering tidl. år	46.096	41.778
Snerydning	3.263	0
Gårdlaug	23.847	23.027
Internet udgifter, netto	240	-6.720
Abonnementer	10.566	4.737
I alt	84.012	62.822

**4. Foreningsomkostninger**

Administration	36.776	36.561
Bestyrelsesgodtgørelse	3.700	3.700
Revision og regnskabsmæssig assistance	17.000	16.850
Valuar	23.125	17.500
Advokat	3.750	6.000
Bankgebyrer mv.	10.214	15.303
Kontorartikler, porto mv.	637	935
Arkitekt/ rådgivning	19.940	22.940
Bestyrelsesmøder	3.097	1.245
Varmeregnskabshonorar	1.429	0
Diverse omkostninger	9.054	6.101
I alt	128.722	127.135

30.06.19  
DKK**5. Finansiering, indeståender og prioritetsgæld**

	Indeståender	Renter
Nordea 5495 497 897	2.120.308	0
I alt	2.120.308	0

Beløb i DKK	Hovedstol	Rente i %	Rest-løbetid	Afdrag	Restgæld	Kursværdi	Renter
Realkredit Danmark Kurstab og låneomkostninger gammelt lån	8.590.000	2,2224	28 år	208.447	8.177.123	8.410.932	225.340 0
I alt				208.447	8.177.123	8.410.932	225.340
Finansiering, netto							225.340

Fordeling imellem langfristet og kortfristet gæld:

Beløb i DKK	Kursværdi	Langfristet	Kortfristet	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	8.410.932	8.197.932	213.000	7.050.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0	0	0
I alt	8.410.932	8.197.932	213.000	7.050.000

Foreningen har ikke indgået renteswapaftaler pr. 30.06.19.

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 <sup>†</sup>	486.853
Årets skattepligtige indkomst udgør	44.171

	30.06.19 DKK	30.06.18 DKK
<b>7. Ejendommens værdi</b>		
Anskaffelsessum pr. 01.07.18	7.928.000	7.928.000
Ombygningsudgifter	0	0
Anskaffelsessum pr. 30.06.19	7.928.000	7.928.000
Regulering til valuarvurdering	28.072.000	22.272.000
Valuarvurdering	36.000.000	30.200.000
Kontant ejendomsvurdering	17.500.000	17.500.000

Ejendommen er valuarvurderet den 4. september 2019 af Scheel & Co. Ved vurderingen er anvendt DFC-modellen med en tilnærmet afkastsats på 3,5 %.

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. 01.07.18	558.000	21.822.000	-5.637.907	16.742.093	6.120.000	22.862.093
Årets resultat			379.132	379.132		379.132
Årets indskud	0		0	0		0
Regulering opskrivning ejendom		5.800.000		5.800.000		5.800.000
Regulering udskudt skat		0		0		0
Regulering andre reserver			-4.680.000	-4.680.000	4.680.000	0
Kursregulering gæld til kontantværdi			13.630	13.630		13.630
Kursgevinst indfrielse af lån			0	0		0
I alt	558.000	27.622.000	-9.925.145	<b>18.254.855</b>	10.800.000	29.054.855

	30.06.19	30.06.18
	DKK	DKK
<b>9. Andre reserver</b>		
Primo	6.120.000	2.500.000
Årets regulering	4.680.000	3.620.000
Ultimo	10.800.000	6.120.000
Specifikation af andre reserver:		
Øvrige reserver, generelt	10.800.000	6.120.000
Ultimo	10.800.000	6.120.000
<b>10. Leverandører af varer og tjenesteydelser</b>		
Revision- og regnskabsmæssig assistance	17.000	16.850
Valuar	22.500	13.750
Øvrige	63.719	43.120
I alt	103.219	73.720
<b>11. Anden gæld</b>		
Sidste års varmeregnskab	33.439	-1.394
Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet a conto varme	49.250	52.850
Afholdte udgifter til opvarmning	-29.520	-28.776
Varmeregnskaber i alt	53.169	22.680
Forudbetalinger	4.287	51.542
Mellemregning administrator	2.373	275
Anden gæld i øvrigt i alt	6.660	51.817
I alt	59.829	74.497

## 12. Fordeling af andelskroneværdi mv.

Nr	Adresse		Areal		Fordelingstal		Indskud	Depositum	Forudbetalt	Indv. Vedl.	Egenkapital	
			A	L	A	L	A	L	L	L	A	
##	Valdemarsgade 65, erhverv	st tv		54,00		27.000	0	17.641,02			0	
##	Valdemarsgade 65	1.tv	1	54,00		27.000	27.000				883.299	
##	Valdemarsgade 65	1.th	1	54,00		27.000	27.000				883.299	
##	Valdemarsgade 65	2.tv	1	54,00		27.000	27.000				883.299	
##	Valdemarsgade 65	2.th	1	54,00		27.000	27.000				883.299	
##	Valdemarsgade 65	3.tv	1	108,00		54.000	54.000				1.766.599	
##	Valdemarsgade 65	3.th					0				0	
##	Valdemarsgade 65	4.tv + 4 th	1	108,00		54.000	54.000				1.766.599	
##	Valdemarsgade 65	5.tv	1	54,00		27.000	27.000				883.299	
##	Valdemarsgade 65	5.th	1	54,00		27.000	27.000				883.299	
##	Valdemarsgade 65 og 67, erhverv	st th + st tv		226,00		113.000	0	12.718,68			0	
##	Valdemarsgade 67, erhverv	st th		64,00		32.000	0				0	
##	Valdemarsgade 67, lejer	1.tv		64,00		32.000	0	8.531,47	5.698,31		0	
##	Valdemarsgade 67	1.th	1	64,00		32.000	32.000				1.046.873	
##	Valdemarsgade 67	2.tv	1	64,00		32.000	32.000				1.046.873	
##	Valdemarsgade 67	2.th	1	64,00		32.000	32.000				1.046.873	
##	Valdemarsgade 67	3.tv	1	64,00		32.000	32.000				1.046.873	
##	Valdemarsgade 67	3.th	1	64,00		32.000	32.000				1.046.873	
##	Valdemarsgade 67	4.tv	1	64,00		32.000	32.000				1.046.873	
##	Valdemarsgade 67	4.th	1	64,00		32.000	32.000				1.046.873	
##	Valdemarsgade 67	5.tv	1	64,00		32.000	32.000				1.046.873	
##	Valdemarsgade 67	5.th	1	64,00		32.000	32.000				1.046.873	
			17	1.116,00	408,00	558.000	204.000	558.000	38.891,17	5.698,31	0,00	18.254.855
				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.

	2018/19	2017/18
Andelskroneværdi per fordelingstal	32,71	30,00

**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	344
	22	1.524

<b>Beregnete nøgletal for foreningen:</b>	<b>DKK pr. kvm andel</b>	<b>DKK pr. kvm total</b>
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	15.681	11.483
Valuarvurdering	32.258	23.622
Anskaffelsesværdi (kostpris)	7.104	5.202
Egenkapital - hensættelser:		
Foreslået andelskroneværdi	16.357	
Hensættelser - reserver uden for andelskroneværdi	9.677	
Gæld - omsætningsaktiver	5.820	
Kortfristet gæld - omsætningsaktiver	-1.526	

Nøgletal resultatopgørelse:

	<b>DKK/kvm</b>	
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig kvadratmeter	766	
Beboelseslejeindtægt i gennemsnit pr. beboelses kvadratmeter	566	
Erhvervslejeindtægt pr. erhvervsleje kvadratmeter'	499	
	2018/19	2017/18
	Procent	Procent

Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	80%	75%
--	-----	-----

**Omkostninger og afdrag i procent af samlede udgifter:**

Vedligeholdelse udgifter	5%	7%
Øvrige omkostninger	47%	43%
Finansielle poster, netto	25%	26%
Afdrag	23%	23%
	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.

Der er desuden tinglyst afgiftspantebreve DKK 135.000, DKK 145.000 og DKK 67.832.

**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 1.500.000,00. Forskellen på DKK 1.050.000,00 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	BBR areal	BBR areal
	2018/19	2017/18	kvadratmeter	kvadratmeter	kvadratmeter
			30.06.19	30.06.18	30.06.17
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

	2018/19	2017/18
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip:		
Valuarvurdering	36.000.000	30.200.000
Ejendommens værdi / ejendommens samlede areal ultimo året (B6) :	23.622	19.816
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver		
Andre reserver	10.800.000	6.120.000
Andre reserver / ejendommens samlede areal ultimo året (B6)	7.087	4.016
F4 Reserver i procent af ejendommens værdi		
Andre reserver (F3) / ejendommens værdi (F2) x 100%	30%	20%

P Friværdi  
Regnskabsmæssig værdi - gældsforpligtelser i alt / Regnskabsmæssig værdi 76% 71%

**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	
	2018/19 DKK	2017/18 DKK	2018/19 DKK	2017/18 DKK
H1 Boligafgift	854.822	854.822	766	766
H2 Erhvervslejeindtægter	173.164	247.051	155	221
H3 Boliglejeindtægter	36.232	36.196	32	32
Andre indtægter	0	0	0	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.064.218</b>	<b>1.138.068</b>	<b>954</b>	<b>1.020</b>

	Værdier på balancedagen /andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)	
	30.06.19 DKK pr. kvm.	30.06.18 DKK pr. kvm.
K1 Andelsværdi	16.357	15.002
K2 Gæld - omsætningsaktiver	5.820	6.172
K3 Teknisk andelsværdi	22.177	21.174

	2018/19			2017/18			2016/17		
	DKK pr. kvm.			DKK pr. kvm.			DKK pr. kvm.		
J Årets resultat, gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter	340			408			165		
R Årets afdrag, gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter	187			183			4		
Vedligeholdelse / ejendommens samlede areal									
M1 Vedligeholdelse , løbende	28			43			31		
M2 Vedligeholdelse , genopretning og renovering	0			0			0		
M3 Vedligeholdelse i alt	28			43			31		