

AB Valdemarsgade 65-67

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

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23

Andelsboligforeningsoplysninger m.v.	3
Bestyrelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Bestyrelsesberetning	8 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance	11 - 12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 28

Andelsboligforeningen

AB Valdemarsgade 65-67
Valdemarsgade 65-67
1665 København V

CVR-nr.: 26 90 95 03
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

Bestyrelse

Preben Thomsen, formand
Karen Vestergaard
Henrik Storland
Michael Rahbek Pedersen
Tabita Brøner

Administrator

SJELDANI Boligadministration
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV
Telefon: 33 24 21 11

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nordea

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23 for AB Valdemarsgade 65-67.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.23 og resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23.

Bestyrelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. november 2023

Bestyrelse

Preben Thomsen
Formand

Karen Vestergaard

Henrik Storland

Michael Rahbek Pedersen

Tabita Brøner

Administrator

SJELDANI Boligadministration

Vedtaget på generalforsamling den / 2023

Dirigent

Til medlemmerne i AB Valdemarsgade 65-67**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for AB Valdemarsgade 65-67 for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.23 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.22 - 30.06.23 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen 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 ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

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 tilsidesættelse 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 ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens 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 den øverste ledelse 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

Ledelsen 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, andelsboligloven 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, andelsboligloven samt andelsboligforeningens vedtægter. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i bestyrelsesberetningen.

Søborg, den 17. november 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Morten Egholm Alsted

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne29438

Væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning og måling

Foreningens ejendom er indregnet til dagsværdi på baggrund af en valuarvurdering. Valuarvurderingen er baseret på en afkastsats på 3,30%. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 40.500 pr. 30.06.23. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdien, og denne usikkerhed er primært knyttet til fastsættelse af afkastkravet.

En ændring i anvendt afkastsats vil have væsentlig effekt på den opgjorte dagsværdi for ejendommen, hvilket vil betyde en væsentlig reduktion af andelskronen. Det skal i den forbindelse bemærkes, at valuarvurderingen falder med ca. t.DKK 3.170 for hver 0,25 procent point afkastsatsen stiger.

Værdiansættelse af andelskronen er påvirket af en forsigtig vurdering omkring andelskronenværdien, herunder en vurdering af udgifter til større vedligeholdelses- og renoveringsopgaver vedrørende ejendommen, værdiforringelse, renteusikkerhed samt en løbende usikkerhed omkring kursen på prioritetsgæld (værdireguleringer på renteswap-aftaler).

Der er foretaget en reservation pr. 30.06.23 på t.DKK 10.245 til imødegåelse af ovennævnte. Beløbet indregnes som andre reserver under egenkapitalen,

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for regnskabsåret 01.07.22 – 30.06.23 udviser et resultat på DKK 230.490 mod DKK 249.356 sidste år for tiden 01.07.21 - 30.06.22.

Foreningen har:

- Ikke indgået renteswap-aftaler pr 30.06.23.
- Ikke anvendt rentetilpasningslån som finansieringsform.

Værdiansættelse af ejendom

Foreningens ejendom er værdiansat på basis af valuarvurdering.

Opgørelse af andelskroneværdi

Andelskroneværdien er opgjort på basis af:

Valuarvurdering, jf. andelsboligloven § 5, stk. 2, litra b

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note		2022/23 DKK	2021/22 DKK
	Boligafgifter, beboelse	854.822	854.822
	Boligafgifter, beboelse, altaner	129.669	131.020
	Lejeindtægter, beboelse	47.478	47.298
	Lejeindtægter, erhverv	248.176	232.237
	Indtægter i alt	1.280.145	1.265.377
1	Reparation og vedligeholdelse	-426.737	-454.213
2	Skatter, afgifter og forsikringer m.v.	-222.678	-209.015
3	Ejendomsomkostninger	-80.004	-38.523
4	Foreningsomkostninger	-147.203	-120.175
	Omkostninger i alt	-876.622	-821.926
	Resultat før finansielle poster	403.523	443.451
	Finansielle omkostninger	-173.033	-194.095
	Finansielle poster i alt	-173.033	-194.095
	Resultat før skat	230.490	249.356
5	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	230.490	249.356

Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Afdrag på gæld til kreditinstitutter:

Gæld til realkreditinstitutter	391.092	386.650
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0
I alt	391.092	386.650

AKTIVER		30.06.23	30.06.22
Note		DKK	DKK
	Ejendommen, matr.nr. 1082, Udenbys Vester Kvarter, Valdemarsgade 65-67,		
6	Ejendom	40.500.000	41.600.000
Materielle anlægsaktiver i alt		40.500.000	41.600.000
Anlægsaktiver i alt		40.500.000	41.600.000
	Tilgodehavende hos beboere	36.622	47.148
	Andre tilgodehavender	41.259	36.499
	Periodeafgrænsningsposter	40.381	48.854
Tilgodehavender i alt		118.262	132.501
7	Likvide beholdninger	2.033.633	2.173.266
Omsætningsaktiver i alt		2.151.895	2.305.767
Aktiver i alt		42.651.895	43.905.767

		30.06.23	30.06.22
		DKK	DKK
PASSIVER			
Note			
	Indskudskapital	558.000	558.000
	Reserve for opskrivninger	29.182.925	30.282.925
	Overført resultat	-5.188.925	-6.473.064
	Andelskroneværdi (egenkapital før andre reserver)	24.552.000	24.367.861
8	Andre reserver	10.244.824	10.672.820
	Andre reserver i alt	10.244.824	10.672.820
	Egenkapital i alt	34.796.824	35.040.681
	Hensættelse til udskudt skat	300.000	300.000
	Hensatte forpligtelser i alt	300.000	300.000
9	Gæld til realkreditinstitutter	7.004.592	8.025.830
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	7.004.592	8.025.830
9	Gæld til realkreditinstitutter	395.585	391.092
	Modtagne forudbetalinger og deposita	26.948	26.948
10	Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.500	18.000
11	Anden gæld	108.446	103.216
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	550.479	539.256
	Gældsforpligtelser i alt	7.555.071	8.565.086
	Passiver i alt	42.651.895	43.905.767
12	Eventualforpligtelser		
13	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
14	Fordeling af andelsværdi m.v.		
15	Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal		

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Andelskrone (egenkapital uden reserver) i alt	Andre reserver	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.07.22 - 30.06.23						
Saldo pr. 01.07.22	558.000	30.282.925	-6.473.064	24.367.861	10.672.820	35.040.681
Regulering, opskrivning af ejendom	0	-1.100.000	0	-1.100.000	0	-1.100.000
Kursregulering af gæld til kontantværdi	0	0	625.653	625.653	0	625.653
Regulering andre reserver	0	0	427.996	427.996	-427.996	0
Årets resultat	0	0	230.490	230.490	0	230.490
Saldo pr. 30.06.23	558.000	29.182.925	-5.188.925	24.552.000	10.244.824	34.796.824

	2022/23 DKK	2021/22 DKK
1. Reparation og vedligeholdelse		
Maler	566	0
Snedker	45.625	2.811
Blikkenslager og VVS	54.689	37.689
Varmeanlæg	0	17.767
Kloak	0	82.415
Have- og gårdanlæg	14.007	0
Låseservice	700	1.781
Vedligeholdelse, løbende i alt	115.587	142.463
Byggesag, facade og køkkentrapper	311.150	311.750
Vedligeholdelse, genopretning og renovering i alt	311.150	311.750
I alt	426.737	454.213
2. Skatter, afgifter og forsikringer m.v.		
Ejendomsskatter	58.066	58.032
Forsikringer	43.387	47.537
El	33.349	22.164
Vand	42.830	43.196
Renovation m.v.	45.046	38.086
I alt	222.678	209.015

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK
3. Ejendomsomkostninger		
Viceværtsservice	45.000	0
Vinduespolering og trappevask	1.570	6.223
Gårdlaug	25.160	25.160
Kabel-tv/antenne	4.500	0
Kontingenter	3.774	7.140
I alt	80.004	38.523

4. Foreningsomkostninger

Kontorartikler, porto m.v.	0	198
Generalforsamling og bestyrelsesmøder m.v.	783	0
Administration	43.845	41.149
Anden administration	9.477	14.189
Revision og regnskabsmæssig assistance	19.500	18.000
Varmeregnskabshonorar	13.913	1.501
Bankgebyr og andre gebyrer	7.087	5.023
Administrationsomkostninger i alt	94.605	80.060
Konsulent	26.187	7.440
Valuarvurdering	24.500	23.750
Øvrige omkostninger	1.911	8.925
Øvrige foreningsomkostninger i alt	52.598	40.115
I alt	147.203	120.175

	2022/23	2021/22
	DKK	DKK

5. Selskabsskat

Skat af årets resultat i resultatopgørelsen:

Årets aktuelle skat	0	0
I alt	0	0

Fremførbare skattemæssige underskud

Foreningen har fremførbare skattemæssige underskud, der modregnes i årets skattepligtige indkomst, og der fremgår derfor ingen betalbar selskabsskat i regnskabet.

	30.06.23	30.06.22
	DKK	DKK
Årets skattemæssige indkomst udgør	25.251	27.746
Fremførbare skattemæssige underskud pr. 01.07	365.740	393.486
Årets afgang	-25.251	-27.746
Fremførbare skattemæssige underskud pr. 30.06.23	340.489	365.740

	30.06.23 DKK	30.06.22 DKK
6. Ejendom		
Kostpris pr. 01.07	11.017.075	11.017.075
Kostpris pr. 30.06.23	11.017.075	11.017.075
Opskrivninger pr. 01.07	30.582.925	26.982.925
Opskrivninger i året	-1.100.000	3.600.000
Opskrivninger pr. 30.06.23	29.482.925	30.582.925
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.23	40.500.000	41.600.000

Ejendommen er valuarvurderet den 8. september 2023 af Scheel & Co. Ved vurderingen er anvendt DFC-modellen med en tilnærmet afkastsats på 3,30%. DFC-modellen indeholder udover lejeindtægter og løbende omkostninger ligeledes modernisering og indretning.

7. Likvide beholdninger

Beløb i DKK	Indestående 30.06.23	Indestående 30.06.22
Nordea 5495 497 897	2.033.633	2.173.266
I alt	2.033.633	2.173.266

30.06.23 30.06.22
DKK DKK

8. Andre reserver

Andre reserver pr. 01.07	10.672.820	5.940.000
Årets regulering	-427.996	4.732.820
Andre reserver pr. 30.06.23	10.244.824	10.672.820

9. Gæld til kreditinstitutter

Beløb i DKK	Hovedstol	Rest-løbetid	Rente % p.a.	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominal restgæld (pantebrevs-restgæld)	Kursværdi
Realkredit Danmark	8.395.000	21 år 3 mdr.	1,1800%	124.830	300.049	7.287.032	5.333.528
Realkredit Danmark	3.130.000	27 år 6 mdr.	1,0248%	45.048	91.043	2.897.355	2.066.649
Nordea				3.155	0	0	0
I alt				173.033	391.092	10.184.387	7.400.177

Beløb i DKK	Regnskabs-mæssig værdi 30.06.23	Kortfristet gæld	Langfristet gæld	Restgæld efter 5 år
-------------	---------------------------------	------------------	------------------	---------------------

Fordeling mellem langfristet og kortfristet gæld:

Gæld til realkreditinstitutter	7.400.177	395.585	7.004.592	8.160.491
I alt	7.400.177	395.585	7.004.592	8.160.491

Foreningen har ikke indgået renteswap-aftaler pr. 30.06.23.

Foreningen har ingen rentetilpasningslån pr. 30.06.23.

	30.06.23	30.06.22
	DKK	DKK

10. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Revision- og regnskabsmæssig assistance	19.500	18.000
---	--------	--------

11. Anden gæld

Sidste års varmeregnskab	38.061	44.361
Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet acontovarme	50.200	50.200
Afholdte udgifter til opvarmning	-16.575	-28.135
Varmeregnskab i alt	71.686	66.426
Forudbetalt løbende husleje og boligafgift m.v.	36.755	36.785
Øvrige	5	5
Øvrig anden gæld i alt	36.760	36.790
Anden gæld, kortfristet i alt	108.446	103.216

12. Eventualforpligtelser

Udskudt skat

I henhold til lov om ejendomsavancebeskatning påhviler der foreningen en udskudt skat på ca. t.DKK 300.

Den udskudte skat bliver aktuel ved salg af den sidste lejelejlighed til andelslejlighed, såfremt der i øvrigt ikke er erhvervsmæssige udlejningsindtægter til ikke-andelshavere.

I regnskabet er beregning af udskudt skat på t.DKK 300 foretaget på baggrund af den offentlige vurdering.

Udskudt skat beregnet på baggrund af valuarvurdering udgør t.DKK 1.700. Forskellen t.DKK 1.400 anses som eventualforpligtelse.

13. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst realkreditpantebreve, der giver pant i foreningens ejendom. Realkreditpantebrevene ligger til sikkerhed for realkreditforeningen for prioritetsgæld med oprindelig hovedstol t.DKK 8.395 og t.DKK 3.130.

Der er desuden tinglyst et afgiftspantebrev på t.DKK 170.

Foreningen har ikke stillet garanti for andelshavernes køb af andele.

14. Fordeling af andelsværdi m.v.

Fordeling af andelsværdien på de enkelte andele:

Nr. Adresse		Antal andele	Areal, andel	Areal, lejer	Fordelings-tal, andel	Indskud, andel	Andelsværdi
2 Valdemarsgade 65, erhverv	St. tv.	0		54,00			0
4 Valdemarsgade 65	1. tv.	1	54,00		27.000	27.000	1.188.000
5 Valdemarsgade 65	1. th.	1	54,00		27.000	27.000	1.188.000
6 Valdemarsgade 65	2. tv.	1	54,00		27.000	27.000	1.188.000
7 Valdemarsgade 65	2. th.	1	54,00		27.000	27.000	1.188.000
8 Valdemarsgade 65	3. tv.	1	108,00		54.000	54.000	2.376.000
10 Valdemarsgade 65	4. tv+4. th	1	108,00		54.000	54.000	2.376.000
12 Valdemarsgade 65	5. tv.	1	54,00		27.000	27.000	1.188.000
13 Valdemarsgade 65	5. th.	1	54,00		27.000	27.000	1.188.000
14 Valdemarsgade 65+67, erhverv	St. th+tv	0		226,00			0
15 Valdemarsgade 67, erhverv	St. th.	0		64,00			0
16 Valdemarsgade 67, lejer	1. tv.	0		64,00			0
17 Valdemarsgade 67	1. th.	1	64,00		32.000	32.000	1.408.000
18 Valdemarsgade 67	2.tv.	1	64,00		32.000	32.000	1.408.000
19 Valdemarsgade 67	2. th.	1	64,00		32.000	32.000	1.408.000
20 Valdemarsgade 67	3. tv.	1	64,00		32.000	32.000	1.408.000
21 Valdemarsgade 67	3. th.	1	64,00		32.000	32.000	1.408.000
22 Valdemarsgade 67	4. tv.	1	64,00		32.000	32.000	1.408.000
23 Valdemarsgade 67	4. th.	1	64,00		32.000	32.000	1.408.000
24 Valdemarsgade 67	5. tv.	1	64,00		32.000	32.000	1.408.000
25 Valdemarsgade 67	5. th.	1	64,00		32.000	32.000	1.408.000
I alt		17	1.116,00	408,00	558.000	558.000	24.552.000

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.

Oprindeligt indskud for andelslejlighederne svarer til kvadratmeter ganget med DKK 500.

	30.06.23	30.06.22
	DKK	DKK
Andelsværdi pr. andelsfordelingstal	44,0000	43,6700

15. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal

Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

Nøgleoplysninger om foreningens økonomi, jf. bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, § 3 (bilag 1):

	Antal		BBR-areal, kvm		
	30.06.23	30.06.22	30.06.23	30.06.22	30.06.21
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 (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0	0
B6 Andelsboliger i alt	21	21	1.524	1.524	1.524

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af andelskroneværdien:
Det oprindelige indskud

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligafgift:
Det oprindelige indskud

C3 *Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*

D1 Foreningens stiftelsesår:
2002.

D2 Ejendommens opførelsesår:
1896.

Ja Nej

E1 Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?

X

E2 Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:
Ikke aktuelt, se dog vedtægternes §5.

15. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

F1 Anvendt vurderingsprincip for foreningens ejendom til beregning af andelsværdien: Valuarvurdering.

Ja Nej

F1A Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020? X

DKK pr. kvm

30.06.23 30.06.22 30.06.23 30.06.22

F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	40.500.000	41.600.000	26.575	27.297
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	10.244.824	10.672.820	6.722	7.003

30.06.23 30.06.22

F4	Generalforsamlingsbestemte reserver i procent af ejendomsværdi	25	26
----	--	----	----

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi):

Ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) – gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med ejendommens regnskabsmæssige værdi (jf. balancen) x 100%

81 79

Ja Nej

G1	Har foreningen modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	X
----	--	---

G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?	X
----	--	---

G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom)?	X
----	---	---

15. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) * 12 måneder		DKK pr. andelskvm pr. år		
	2022/23	2021/22	2022/23	2021/22	
Indtægtsart:					
H1	Boligafgift	984.482	984.491	882	882
H2	Erhvervslejeindtægter	257.607	251.223	231	225
H3	Boliglejeindtægter	47.109	47.109	42	42
			DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK			30.06.23	30.06.22	
Værdier på balancedagen/andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2):					
K1	Andelsværdi		22.000	21.835	
K2	Gældsforpligtelser – omsætningsaktiver		4.842	5.609	
K3	Teknisk andelsværdi (K1 + K2)		26.842	27.444	
			DKK pr. andelskvm		
Beløb i DKK			2022/23	2021/22	2020/21
Værdier for regnskabsåret/andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2):					
J	Årets resultat		207	223	361
R	Årets afdrag		0	346	309

15. Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi og supplerende nøgletal - fortsat -

Beløb i DKK	DKK pr. kvm		
	2022/23	2021/22	2020/21
Vedligeholdelse/ejendommens samlede areal på balancedagen (B6):			
M1 Vedligeholdelse, løbende	76	298	64
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	204	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	280	298	64

16. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

RESULTATOPGØRELSEN

Boligafgifter, lejeindtægter m.v.

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, herunder renter vedrørende renteswapaftaler og renter vedrørende ombygningslån, samt gevinster og tab på værdipapirer og kapitalandele.

Skat af årets resultat

Årets skat udgør årets aktuelle skat. Skatten er beregnet med den for året gældende skatteprocent.

BALANCEN

Ejendom

Ejendommen indregnes på anskaffelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil ejendommen er klar til brug, samt efterfølgende forbedringer.

Ejendommen måles efterfølgende i balancen til dagsværdi på grundlag af en ekstern valuarvurdering. Opskrivninger til dagsværdi føres direkte på egenkapitalen under "Reserve

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

for opskrivninger". Der afskrives ikke på ejendommen.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, ejendommens dagsværdi falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere dagsværdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningsreserven, indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabsrisici efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Andelskroneværdi (egenkapital før andre reserver)

Andelskroneværdien er opgjort efter gældende regler i andelsboligloven. Andelskroneværdien er opgjort som egenkapitalen før andre reserver.

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

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital med tillæg af andre reserver.

16. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Aktuelle og udskudte skatter**

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

Prioritetsgæld måles til kursværdi på statusdagen. Kursreguleringer indregnes på egenkapitalen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominel værdi (restgæld).

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.”

Kristian Frederik Sandreid

Administrator

Serienummer: a60e9edb-b3e0-45ed-92bb-389df60ac7f4

IP: 195.225.xxx.xxx

2023-12-14 14:46:38 UTC



Michael Rahbek Pedersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 036 - AB Valdemarsgade

Serienummer: 08ef01e1-afb1-43c8-a08a-d7e6ddcd9fd5

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-12-17 08:45:58 UTC



Henrik Krøldrup Storland

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: 036 - AB Valdemarsgade

Serienummer: 0e71f879-fa20-44e8-8eda-a74ea1addd4e

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-12-18 15:15:51 UTC



Preben Thyge Thomsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: 036 - AB Valdemarsgade

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

IP: 172.225.xxx.xxx

2024-02-02 15:32:02 UTC



Morten Egholm Alsted

BEIERHOLM, STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB CVR:

32895468

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: 85fa87ee-1a08-4a56-b84e-72f2677842d6

IP: 212.98.xxx.xxx

2024-02-08 12:17:40 UTC



Gitte Illum

SJELDANI BOLIGADMINISTRATION ApS CVR: 35677968

Dirigent

Serienummer: dbbb1540-9576-4021-894e-d00b186f2ac2

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-02-08 13:32:01 UTC



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 tidsstempelt 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/validator**