

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

Årsrapport for 2017/18

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

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 01.07.17 – 30.06.18 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 11. december 2018

Bestyrelsen

Preben Thomsen

Tabita Brøner

Aske Kjærsgaard Jørgensen

Administrator

SJELDANI Boligadministration

Vedtaget på generalforsamlingen, den 2018

Dirigent

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmer i Andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67 for regnskabsåret 01.07.17 - 30.06.18, 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. 30.06.18 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.17 – 30.06.18 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 11. december 2018

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 1,96%.

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 3,0 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 6.120.000 til imødegåelse af ovennævnte mv. Beløbet indregnes som andre reserver under egenkapitalen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2017/18 er forbedret i forhold til sidste år. Det skal ses i lyset af, at sidste års resultat var påvirket af omkostninger til lånomlægning mv.

Foreningen har:

- ikke indgået renteswapaftaler pr. 30.06.18
- 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 rentekomkostninger, 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 13.500 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 Landsretsdøm 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		2017/18 DKK	2016/17 DKK
	Boligafgifter, beboelse	854.822	854.822
	Lejeindtægter, beboelse	36.102	36.381
	Lejeindtægter, erhverv	245.370	241.390
	Indtægter i alt	1.136.294	1.132.593
1	Reparation og vedligeholdelse	65.571	47.925
2	Skatter og forsikringer mv.	194.375	186.656
3	Ejendomsomkostninger	62.822	113.266
4	Foreningsomkostninger	127.135	106.662
	Omkostninger i alt	449.903	454.509
	Resultat før renter mv.	686.391	678.084
5	Finansiering, netto	231.560	493.468
	Resultat før skat	454.831	184.616
6	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	454.831	184.616
	Afdrag på lån:		
	Gæld til realkreditinstitutter, inkl. låneindfrielse	204.430	8.594.159
	Gæld til kreditinstitutter, låneoptagelse	0	-8.590.000
	Samlet afdrag på prioritetsgæld mv.	204.430	4.159

AKTIVER		30.06.18	30.06.17
Note		DKK	DKK
	Matr.nr. 1082, Udenbys Vester Kvarter, Valdemarsgade 65-67,		
7	Valuar-/Kontantværdi	30.200.000	26.400.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	30.200.000	26.400.000
	Anlægsaktiver i alt	30.200.000	26.400.000
	Tilgodehavende beboere	15.528	5.018
	Andre tilgodehavender	0	0
	Periodeafgrænsningsposter	5.757	6.941
	Tilgodehavender i alt	21.285	11.959
5	Bankindeståender mv.	1.930.100	1.666.075
	Likvide beholdninger i alt	1.930.100	1.666.075
	Omsætningsaktiver i alt	1.951.385	1.678.034
	Aktiver i alt	32.151.385	28.078.034

PASSIVER		30.06.18	30.06.17
Note		DKK	DKK
	Indskudskapital	558.000	558.000
	Reserve for opskrivninger	21.822.000	18.037.000
	Overført resultat	-5.637.907	-2.316.644
12	Andelskroneværdi (egenkapital uden reserver)	16.742.093	16.278.356
9	Andre reserver	6.120.000	2.500.000
	Andre reserver i alt	6.120.000	2.500.000
8	Egenkapital i alt	22.862.093	18.778.356
	Udskudt skat	450.000	435.000
	Hensatte forpligtelser i alt	450.000	435.000
5	Gæld til realkreditinstitutter	8.425.009	8.478.345
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.425.009	8.478.345
5	Gæld til realkreditinstitutter	208.000	203.000
10	Leverandørgæld	73.720	60.089
11	Anden gæld	74.497	65.178
12	Deposita og forudbetalt husleje	58.066	58.066
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	414.283	386.333
	Gældsforpligtelser i alt	8.839.292	8.864.678
	Passiver i alt	32.151.385	28.078.034

12 Fordeling af andelsværdi mv.

13 Nøgletal

14 Eventualforpligtelser mv.

15 Lovkrævede nøgleoplysninger om foreningens økonomi

	2017/18	2016/17
	DKK	DKK
1. Reparation og vedligeholdelse		
Elektriker	0	794
Glarmester	0	8.225
Låsesmed	52.072	4.074
Blikkenslager og VVS	9.690	5.255
Varmeanlæg	3.809	28.773
Diverse hjælpematerialer mv.	0	804
I alt	65.571	47.925

2. Skatter og forsikringer mv.

El	6.887	8.416
Forsikringer mv.	45.518	40.202
Vandafgift	50.507	41.690
Ejendomsskat mv.	91.463	96.348
I alt	194.375	186.656

	2017/18	2016/17
	DKK	DKK
3. Ejendomsomkostninger		
Vinduespolering og trappevask, inkl. regulering tidl. år	41.778	76.009
Snerydning	0	5.800
Gårdlaug	23.027	23.647
Internet udgifter, netto	-6.720	0
Abonnementer	4.737	7.810
I alt	62.822	113.266

4. Foreningsomkostninger

Administration	36.561	35.497
Bestyrelsesgodtgørelse	3.700	3.700
Revision og regnskabsmæssig assistance	16.850	16.500
Valuar	17.500	16.250
Advokat	6.000	0
Bankgebyrer mv.	15.303	16.519
Kontorartikler, porto mv.	935	1.299
Arkitekt/ rådgivning	22.940	9.449
Bestyrelsesmøder	1.245	1.375
Diverse omkostninger	6.101	6.073
I alt	127.135	106.662

30.06.18
DKK

5. Finansiering, indeståender og prioritetsgæld

	Indeståender	Renter
Nordea 5495 497 897	1.930.100	0
I alt	1.930.100	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	29 år	204.430	8.385.570	8.633.009	231.560 0
I alt				204.430	8.385.570	8.633.009	231.560
Finansiering, netto							231.560

Fordeling imellem langfristet og kortfristet gæld:

Beløb i DKK	Kursværdi	Langfristet	Kortfristet	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	8.633.009	8.425.009	208.000	7.290.000
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0	0	0
I alt	8.633.009	8.425.009	208.000	7.290.000

Foreningen har ikke indgået renteswapaftaler pr. 30.06.18.
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	531.024
Årets skattepligtige indkomst udgør	75.964

	30.06.18	30.06.17
	DKK	DKK

7. Ejendommens værdi

Anskaffelsessum pr. 01.07.17	7.928.000	7.928.000
Ombygningsudgifter	0	0
Anskaffelsessum pr. 30.06.18	7.928.000	7.928.000
Regulering til valuar-/ejendomsvurdering	22.272.000	18.472.000
Valuarvurdering	30.200.000	26.400.000
Kontant ejendomsvurdering	17.500.000	17.500.000

Ejendommen er valuarvurderet den 2. oktober 2018 af Scheel & Co. Ved vurderingen er anvendt DFC-modellen med en tilnærmet afkastsats på 1,96 %.
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. 01.07.17	558.000	18.037.000	-2.316.644	16.278.356	2.500.000	18.778.356
Årets resultat			454.831	454.831		454.831
Årets indskud	0		0	0		0
Regulering opskrivning ejendom		3.800.000		3.800.000		3.800.000
Regulering udskudt skat		-15.000		-15.000		-15.000
Regulering andre reserver			-3.620.000	-3.620.000	3.620.000	0
Kursregulering gæld til kontantværdi			-156.094	-156.094		-156.094
Kursgevinst indfrielse af lån			0	0		0
I alt	558.000	21.822.000	-5.637.907	16.742.093	6.120.000	22.862.093

	30.06.18	30.06.17
	DKK	DKK

9. Andre reserver

Primo	2.500.000	1.000.000
Årets regulering	3.620.000	1.500.000
Ultimo	6.120.000	2.500.000
Specifikation af andre reserver:		
Øvrige reserver, generelt	6.120.000	2.500.000
Ultimo	6.120.000	2.500.000

10. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Revision- og regnskabsmæssig assistance	16.850	16.500
Valuar	13.750	10.000
Øvrige	43.120	33.589
I alt	73.720	60.089

11. Anden gæld

Sidste års varmeregnskab	-1.394	35.514
Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet a conto varme	52.850	50.850
Afholdte udgifter til opvarmning	-28.776	-29.563
Varmeregnskaber i alt	22.680	56.801
Forudbetalinger	51.542	8.377
Mellemregning administrator	275	0
Anden gæld i øvrigt i alt	51.817	8.377
I alt	74.497	65.178

12. 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	15.217,29			0	
4	Valdemarsgade 65	1.tv	1	54,00		27.000	27.000				810.101	
5	Valdemarsgade 65	1.th	1	54,00		27.000	27.000				810.101	
6	Valdemarsgade 65	2.tv	1	54,00		27.000	27.000				810.101	
7	Valdemarsgade 65	2.th	1	54,00		27.000	27.000				810.101	
8	Valdemarsgade 65	3.tv	1	108,00		54.000	54.000				1.620.203	
9	Valdemarsgade 65	3.th					0				0	
10	Valdemarsgade 65	4.tv + 4 th	1	108,00		54.000	54.000				1.620.203	
12	Valdemarsgade 65	5.tv	1	54,00		27.000	27.000				810.101	
13	Valdemarsgade 65	5.th	1	54,00		27.000	27.000				810.101	
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	15.900,00		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				960.120	
18	Valdemarsgade 67	2.tv	1	64,00		32.000	32.000				960.120	
19	Valdemarsgade 67	2.th	1	64,00		32.000	32.000				960.120	
20	Valdemarsgade 67	3.tv	1	64,00		32.000	32.000				960.120	
21	Valdemarsgade 67	3.th	1	64,00		32.000	32.000				960.120	
22	Valdemarsgade 67	4.tv	1	64,00		32.000	32.000				960.120	
23	Valdemarsgade 67	4.th	1	64,00		32.000	32.000				960.120	
24	Valdemarsgade 67	5.tv	1	64,00		32.000	32.000				960.120	
25	Valdemarsgade 67	5.th	1	64,00		32.000	32.000				960.120	
			17	1.116,00	408,00	558.000	204.000	558.000	52.367,44	5.698,31	0,00	16.742.093
				<u>1.524,00</u>		<u>762.000</u>		<u>558.000</u>				

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.

	2017/18	2016/17
Andelskroneværdi per fordelingstal	30,00	29,17

13. Nøgletal

Nøgletallene er udarbejdet på baggrund af den kvadratmeterfordeling, der anvendes ved opgørelsen af foreningens egenkapital og skattepligtige indkomst

Boligtype:	Antal:	Areal (kvm):
Andelsboliger	17	1.116
Boliglejemål	1	64
Erhvervslejemål	4	344
	22	1.524

Beregnete nøgletal for foreningen:	DKK pr. kvm andel	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	15.681	11.483
Valuarvurdering	27.061	19.816
Anskaffelsesværdi (kostpris)	7.104	5.202
Egenkapital - hensættelser:		
Foreslået andelskroneværdi	15.002	
Hensættelser - reserver uden for andelskroneværdi	5.484	
Gæld - omsætningsaktiver	6.172	
Kortfristet gæld - omsætningsaktiver	-1.377	
Nøgletal resultatopgørelse:		DKK/kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig kvadratmeter		766
Beboelseslejeindtægt i gennemsnit pr. beboelses kvadratmeter		564
Erhvervslejeindtægt pr. erhvervsleje kvadratmeter'		713
	2017/18	2016/17
	Procent	Procent

Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	75%	75%
Omkostninger og afdrag i procent af samlede udgifter:		
Vedligeholdelse udgifter	7%	1%
Øvrige omkostninger	43%	4%
Finansielle poster, netto	26%	5%
Afdrag	23%	90%
	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 1.200.000,00. Forskellen på DKK 750.000,00 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
	2017/18	2016/17	30.06.18	30.06.17	30.06.16
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

	2017/18	2016/17
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip: Valuarvurdering	30.200.000	26.400.000
Ejendommens værdi / ejendommens samlede areal ultimo året (B6) :	19.816	17.323

F3 Generalforsamlingsbestemte reserver Andre reserver	6.120.000	2.500.000
Andre reserver / ejendommens samlede areal ultimo året (B6)	4.016	1.640

F4 Reserver i procent af ejendommens værdi Andre reserver (F3) / ejendommens værdi (F2) x 100%	20%	9%
---	-----	----

P Friværdi Regnskabsmæssig værdi - gældsforpligtelser i alt / Regnskabsmæssig værdi	71%	66%
--	-----	-----

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	
	2017/18 DKK	2016/17 DKK	2017/18 DKK	2016/17 DKK
H1 Boligafgift	854.822	854.822	766	766
H2 Erhvervslejeindtægter	247.051	242.843	221	218
H3 Boliglejeindtægter	36.196	36.366	32	33
Andre indtægter	0	0	0	0
Indtægter i alt	1.138.068	1.134.031	1.020	1.016

	Værdier på balancedagen /andelsboligernes areal på balancedagen (B1 + B2)		30.06.18 DKK pr. kvm.		30.06.17 DKK pr. kvm.	
K1 Andelsværdi			15.002		14.586	
K2 Gæld - omsætningsaktiver			6.172		6.440	
K3 Teknisk andelsværdi			21.174		21.026	

	2017/18 DKK pr. kvm.			2016/17 DKK pr. kvm.			2015/16 DKK pr. kvm.					
J	Årets resultat, gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter			408			165			300		
R	Årets afdrag, gennemsnitskrone pr. andelskvadratmeter			183			4			-7.549		
Vedligeholdelse / ejendommens samlede areal												
M1	Vedligeholdelse , løbende			43			31			7		
M2	Vedligeholdelse , genopretning og renovering			0			0			0		
M3	Vedligeholdelse i alt			43			31			7		

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.”

Kirsten Sjeldan

Administrator

På vegne af: SJELDANI

Serienummer: CVR:35677968-RID:60986331

IP: 195.225.xxx.xxx

2018-12-20 08:48:09Z

NEM ID 

Tabita Brøner

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Valdemarsgade

Serienummer: PID:9208-2002-2-335692249999

IP: 87.49.xxx.xxx

2018-12-20 13:32:45Z

NEM ID 

Aske Kjærsgaard Jørgensen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Valdemarsgade

Serienummer: PID:9208-2002-2-371566147395

IP: 89.23.xxx.xxx

2018-12-28 09:32:52Z

NEM ID 

Preben Thyge Thomsen

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Valdemarsgade

Serienummer: PID:9208-2002-2-887676035075

IP: 89.23.xxx.xxx

2018-12-31 13:37:26Z

NEM ID 

Morten Egholm Alsted

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Beierholm

Serienummer: CVR:32895468-RID:56478292

IP: 212.98.xxx.xxx

2018-12-31 14:03:04Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: UMXLO-TYN5H-5WTNO-YGGQC-XODHM-8NY3G

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>