

REVISIONSFIRMAET

GUTFELT®

Registrerede revisorer

Lennart Gutfelt

Lisa Kolbye

Susanne Fagerli-Nielsen

Gitte Vang

Andelsboligforeningen Valdemarsgade 41-43

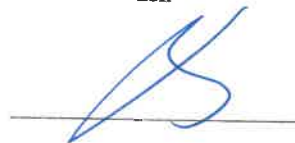
Valdemarsgade 41-43

1665 København V

CVR-nr. 34512434

Årsrapport for 2016

Godkendt på foreningens generalforsamling
den



Dirigent

Indholdsfortegnelse

Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Foreningsoplysninger	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter.....	13

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Valdemarsgade 41-43.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens §6, stk. 2, samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den

Administrator

Bestyrelse 2016-17


Mikkel Hauschildt
Formand


Lennie H. Jakobsen


Zaza H. Jakobsen


Lasse Hauschildt


Tine Pinholt

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Valdemarsgade 41-43

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Valdemarsgade 41-43 for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens 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 foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer 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.

Fremhævelse af oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 foreningens 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 foreningen, 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 foreningens 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 foreningens 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 foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- * 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.

Kastrup, den

Revisionsfirmaet Gutfelt A/S
CVR-nr. 13254192


Gitte Vang
Registreret revisor

Foreningsoplysninger

Foreningen	Andelsboligforeningen Valdemarsgade 41-43 Valdemarsgade 41-43 1665 København V
CVR-nr.	34512434
Regnskabsår	1. januar 2016 - 31. december 2016
Bestyrelse	Mikkel Hauschildt, Formand Lennie H. Jakobsen Zaza H. Jakobsen Lars Hauschildt Tine Pinholt
Administrator	ADLEX-MÜRSCH Ejendomsadministration A/S Købmagergade 60, 3 1150 København K
Revisor	Revisionsfirmaet Gutfelt A/S Tømmerupvej 75 2770 Kastrup CVR-nr. 13254192

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Valdemarsgade 41-43 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, samt foreningens vedtægter. Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer m.v. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består hovedsagligt renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger fra optagelse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeksslån, renter af bankgæld, samt eventuelle betalinger på indgået rentesikringsaftaler (renteswap).

Ekstraordinære poster

Indtægter og omkostninger vedrørende regnskabsperioden, som ikke vedrører almindelig drift af foreningen, indgår i resultatopgørelsen.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån mv.).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris. Eventuelle offentlige tilskud ydet i forbindelse med købet modregnes i kostprisen for ejendommen.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

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

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti, samt kontante kassebeholdninger.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivninger").

Der føres en separat konto for kursregulering af prioritetsgæld vedrørende regulering til kursværdi ("reserve for kursreguleringer").

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, eventuelle ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. I henhold til almindelig praksis indgår de reserverede beløb ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes til kursværdi på balancedagen.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De anførte nøgletal i noterne har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, samt at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske situation.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Anvendt regnskabspraksis

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af noterne. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Vedtægterne bestemmer desuden, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Resultatopgørelse

		Realiseret 2016	Budget 2016 (ej revideret)	Realiseret 2015
	Note	kr.	kr.	kr.
Boligafgift		1.534.428	1.534.000	1.534.428
Vaskeriindtægter		4.120	4.000	4.968
Gebyr arbejdsdag		0	0	500
Ventelistegebyr		1.250	0	1.125
Diverse indtægter		232	0	0
Indtægter i alt		1.540.030	1.538.000	1.541.021
Ejendomsskat og forsikringer	1	-211.378	-210.000	-200.955
Forbrugsafgifter	2	-65.997	-80.000	-74.977
Renholdelse	3	-8.318	0	-2.880
Vedligeholdelse, løbende	4	-65.441	-150.000	-33.505
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	5	-160.845	-140.000	-48.778
Administrationsomkostninger	6	-82.521	-75.000	-71.736
Øvrige foreningsomkostninger	7	-24.880	-25.000	-24.444
Drift af fællesgård		-15.202	-16.000	-15.202
Omkostninger i alt		-634.582	-696.000	-472.477
Resultat før finansielle poster		905.448	842.000	1.068.544
Finansielle omkostninger	8	-466.866	-467.000	-560.659
Finansielle poster, netto		-466.866	-467.000	-560.659
Resultat før ekstraordinære poster		438.582	375.000	507.885
Ekstraordinære omkostninger	9	0	0	-738.833
Ekstraordinære poster, netto		0	0	-738.833
Årets resultat		438.582	375.000	-230.948
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte prioritetsafdrag		344.382	345.000	260.493
Overført restandel af årets resultat		94.200	30.000	-491.441
Disponeret i alt		438.582	375.000	-230.948

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Aktiver			
Ejendommen, matr.nr. 477, Udenbys Vester Kvarter, København	10, 11	36.000.000	30.500.000
Materielle anlægsaktiver		<u>36.000.000</u>	<u>30.500.000</u>
Anlægsaktiver		<u>36.000.000</u>	<u>30.500.000</u>
IT-regnskab	12	900	0
Periodeafgrænsningsposter		23.756	6.991
Tilgodehavender		<u>24.656</u>	<u>6.991</u>
Likvide beholdninger		<u>1.067.466</u>	<u>960.313</u>
Omsætningsaktiver		<u>1.092.122</u>	<u>967.304</u>
Aktiver		<u>37.092.122</u>	<u>31.467.304</u>

Balance 31. december 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Passiver			
Andelsindskud		270.000	270.000
Reserve for opskrivninger		19.498.259	13.998.259
Reserve for kursregulering		-640.821	188.033
Overført resultat		2.571.357	2.132.775
Egenkapital	13	21.698.795	16.589.067
Egenkapital og andre reserver		21.698.795	16.589.067
Gæld til realkreditinstitutter	14, 15	15.238.505	14.754.033
Langfristede gældsforpligtelser		15.238.505	14.754.033
Varmeregnskab	16	17.599	30.293
Antenneregnskab	17	1.914	1.728
IT-regnskab	12	0	540
Anden gæld	18	135.309	91.643
Kortfristede gældsforpligtelser		154.822	124.204
Gældsforpligtelser		15.393.327	14.878.237
Passiver		37.092.122	31.467.304
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	19		

Noter

	2016	2015
1. Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskatter & afgifter	172.389	165.722
Forsikringer	38.989	35.233
	211.378	200.955
2. Forbrugsafgifter		
El & Gas	17.309	17.352
Vandudgifter	48.688	57.625
	65.997	74.977
Vandforbrug 2/3 16 - 1/3 17: 1.483 m3		
Vandforbrug 2/3 15 - 1/3 16: 1.570 m3		
Vandforbrug 3/3 14 - 1/3 15: 1.397 m3		
Vandforbrug 14/2 13 - 1/3 14: 1.537 m3		
3. Renholdelse		
Viceværtlønninger	3.520	2.880
Ejendomsservice	4.640	0
Anden renholdelse	158	0
	8.318	2.880
4. Vedligeholdelse, løbende		
Maler	0	21.250
Tømrer- og snedker	0	9.329
Blikkenslager & VVS	6.364	13.425
Centralvarmeanlæg	13.581	8.487
Anden vedligeholdelse	2.745	6.802
Vedligeholdelse, vaskeri	0	2.407
Tilbageførelse af PNP Byg	0	-28.195
Website, hosting & domæne	45	0
Ingeniør- & arkitekthonorar	25.000	0
Elektrikker	15.434	0
Have & gårdanlæg	1.200	0
Ventilationsanlæg	1.072	0
	65.441	33.505
5. Vedligeholdelse, genopretning og renovering		
Maler, renovering af bagtrappe	160.845	48.778
	160.845	48.778

Noter

	2016	2015
6. Administrationsomkostninger		
Vurderingshonorar	12.500	0
Administration	32.417	32.500
Andre salærer	0	1.000
Revision	33.000	33.000
Varmeregnskab	4.604	5.236
	<u>82.521</u>	<u>71.736</u>
7. Øvrige foreningsomkostninger		
Gebyrer, banker & Nets m.v.	2.458	2.471
Gaver m.v.	355	0
Bestyrelseshonorar	12.500	12.500
Mødeudgifter	7.416	4.813
Kontigent ABF	866	3.430
Varme egne lokaler	1.285	1.230
	<u>24.880</u>	<u>24.444</u>
8. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter	466.866	560.632
Andre renteudgifter	0	27
	<u>466.866</u>	<u>560.659</u>
9. Ekstraordinære omkostninger		
Kurstab ved låneomlægning	0	694.761
Låneomkostninger	0	44.072
	<u>0</u>	<u>738.833</u>
10. Ejendommen, matr. nr. 477, Udenbys Vester Kvarter, København		
Kostpris primo	16.501.741	16.501.741
Kostpris ultimo	<u>16.501.741</u>	<u>16.501.741</u>
Opskrivninger primo	13.998.259	13.998.259
Årets opskrivninger	5.500.000	0
Opskrivninger ultimo	<u>19.498.259</u>	<u>13.998.259</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>36.000.000</u>	<u>30.500.000</u>

Noter

2016

2015

11. Ejendommen, matr.nr. 477, Udenbys Vester Kvarter, København

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31.12.16 i henhold til vurdering af 26.09.16 foretaget af Erik Jacobsen, ejendomsmægler MDE, valuar, Amagerbrogade 174, 2300 København S. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2015 (årsomvurdering) udgør kr. 30.500.000.

Valuaren oplyser at startforrentning af kapitalbehoet udgør 2,84%. Vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 2,79%. Afkastprocenten svarer til det forretningskrav en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdien er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomheds beregning viser, at en stigning i afkastprocenten fra 2,79% til 3,29% alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen 5,4 mio.kr. En sådan ændring vil tilsvarende medføre et fald i yderlig værdi pr. kv. med kr. 2.588,27 til kr. 1.897,38.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens §5 stk. 2, litra b.

Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

12. IT-regnskab

	2016	2015
Primo	540	210
Internet a conto	23.040	22.080
Internetomkostninger	-24.480	-21.750
	<u>-900</u>	<u>540</u>

13. Egenkapital**Andelsindskud**

Primo	270.000	270.000
	<u>270.000</u>	<u>270.000</u>

Reserve for opskrivninger

Primo	13.998.259	13.998.259
Årets tilgang	5.500.000	0
	<u>19.498.259</u>	<u>13.998.259</u>

Reserve for kursreguleringer

Primo	188.033	-762.855
Årets regulering	-828.854	950.888
	<u>-640.821</u>	<u>188.033</u>

Overført resultat

Primo	2.132.775	2.363.723
Årets tilgang	438.582	-230.948
	<u>2.571.357</u>	<u>2.132.775</u>

Egenkapital og andre reserver

	<u>21.698.795</u>	<u>16.589.067</u>
--	-------------------	-------------------

Noter

	2016	2015
14. Gæld til realkreditinstitutter		
	Nominel restgæld	Kursværdi
	Hovedstol	
Nykredit, kontantlån, konvertibelt 2,5516%	14.597.684	15.238.505
	14.597.684	15.238.505
		15.111.000
Der tinglyst pantebreve på kr. 15.111.000.		
15. Gæld til realkreditinstitutter		
	Restløbetid i hele antal år	Betalte afdrag i året
	Renter og bidrag	
Nykredit, kontantlån, konvertibelt 2,5516	29	466.866
		466.866
		344.382
16. Varmeregnskab		
	2016	2015
Varmeudgifter	-131.401	-118.707
Varme a conto	149.000	149.000
	17.599	30.293
17. Antenneregnskab		
Primo	1.728	1.420
Antenne a conto	28.152	26.418
YouSee antenneudgifter	-27.966	-26.110
	1.914	1.728
18. Anden gæld		
Skyldig A-skat & AM-bidrag	403	403
Revisionshonorar, afsat	33.000	33.000
El, afsat	2.909	2.977
Eigen A/S, renovering af bagtrappe	0	48.778
HOFOR, afsat	13.140	6.485
Ejendomsskat, afsat	85.857	0
	135.309	91.643

Noter

19. Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Sikkerhedsstillelser

Der tinglyst ejerpantebreve nom. kr. 5.700.000.

Afgivne garantier

Jfr. foreningens vedtægter hæfter andelshaverne som følger:

§ 5 stk. 1. Andelshaverne hæfter alene med deres indskud for forpligtelser vedrørende foreningen, jfr. dog stk. 2.

§ 5 stk. 2. For de lån i kreditforeninger eller pengeinstitutter, der optages i forbindelse med stiftelsen eller efter stiftelsen i henhold til lovlige vedtagelse på generalforsamling, og som er sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom hæfter andelshaverne uanset stk. 1 personligt og pro rata efter deres andel i formuen, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

§ 5 stk. 3. En fratrædende andelshaver eller andelshaverens bo hæfter for forpligtelsen efter stk. 1 og stk. 2, indtil ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.

Eventualforpligtelser

Bestyrelsen oplyser, at der denne bekendt ikke forefindes kautions-, garanti-, pensions- eller lignende forpligtelser udover dem, der fremgår af regnskabet.

Nøgletal og beregning af andelsværdi

Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I A/B Valdemarsgade 41-43 anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver.

Lovkrævende nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		Dette år		Sidste år	Forrige år
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboligere	17	2111	2111	2111
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	17	2111	2111	2111

	Sæt kryds	Boligens areal (BBR)	Boligens areal (anden kilde)	Det oprindelig indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdi?	X			
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgift?				X
C3	Hvis andet beskrives fordelingsnøglen her	Boligafgiftens størrelse fastsættes, så fordelingen sker i samme forhold som andelshavernes andel i tilvækst til foreningens formue jf. vedtægternes §8.2			

		År
D1	Foreningens stiftelses år	1979
D2	Ejendommens opførelseår	1884

E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen? Se E2
E2	Henviser til note 19 i årsrapporten

	Sæt kryds	Anskaffelses prisen	Valuar vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		X	

	Forklaring på udregning	Anvendtværdi pr. 31.12.16 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr.pr.m ²
F2	Ejendommens værdi ved anvendte vurderingsprincip	36.000.000	17.054

	Forklaring på udregning	Anvendtværdi pr. 31.12.16 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.734.858	822

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 % kr. pr. m ²
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	5%

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentlig tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning ?		Nej
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, 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?		Ikke iflg. tinglysning

	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med andelsboligens areal på balancedagen (B1+B2)			kr. pr. m ²
H1	Boligafgift	127.869	12	2.111	727
H2	Erhvervslejeindtægter	0	12	2.111	0
H3	Boliglejeindtægter	0	12	2.111	0

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)		
		Forrige år kr. pr. m ²	Sidste år kr. pr. m ²	I år kr. pr. m ²
J	Årets overskud (før afdrag), gns. Pr. andels-m ² de sidste tre år	170	-109	208

		kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	4.455	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	2.117	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	6.572	K1 + K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		Forrige år kr. pr. m ²	Sidste år kr. pr. m ²	I år kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	13	16	31
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	52	23	76
M3	Vedligeholdelse i alt	65	39	107

	Forklaring på udregning	(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	57%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balance dagen (B1+B2)		
		Forrige år kr. pr. m²	Sidste år kr. pr. m²	I år kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr- andels-m ² de sidste tre år	85	123	163

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævende nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	kr. pr. m ² andel	kr. pr. m ² total andel
Offentlig ejendomsvurdering	14.448	14.448
Valuarvurdering	17.054	17.054
Anskaffelsessum (kostpris)	7.817	7.817
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.117	2.117
Foreslået andelsværdi	4.455	4.455
Reserver uden for andelsværdi	822	822
		kr./m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m ²		727
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		0
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		0
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + Finansielle poster netto + afdrag):		I pct.
Vedligholdelsesomkostninger		16%
Øvrige omkostninger		28%
Finansielle poster, netto		32%
Afdrag		24%
		<u>100%</u>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		100%

Beregning af andelsværdi

Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, samt vedtægternes § 6 stk. 1.

Egenkapital		kr.
		21.698.795
Korrektioner i henhold til andelsboligloven:		
- Reserve til fremtidig konjunkturudsving		-1.734.858
Modregning fastværdi pr. lejlighed (17 lejligheder á 621.093,24)		-10.558.585
Reguleret egenkapital		<u>9.405.352</u>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 26. september 2016, gældende i 18 måneder d.v.s. indtil 26. marts 2018.

Værdi pr. kvm.	<u>9.405.352</u>	4.455,40
	2.111	

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen at andelskronen vedtaget til **4.455,40**

Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning **4.455,40**
(vedtaget på ekstraordinær generalforsamling den 27. november 2016)

I henhold til foreningens vedtægter er andelskronens værdi gældende fra generalforsamling til generalforsamlingsdatoen den efterfølgende generalforsamling. Dog skal værdien i henhold til domspraksis nedsættes, såfremt foreningen modtager en ny kontantvurdering på ejendommen der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes.

Adresse	Kvm.	Andelsindskud	Fast værdi	Yderligere værdi	Samlet værdi
Valdemarsgade 41, st.tv	122	15.000	621.093	543.559	1.164.652
Valdemarsgade 41, st.th	149	15.000	621.093	663.855	1.284.948
Valdemarsgade 41, 1.tv	122	15.000	621.093	543.559	1.164.652
Valdemarsgade 41, 1.th	149	15.000	621.093	663.855	1.284.948
Valdemarsgade 41, 2.tv	122	15.000	621.093	543.559	1.164.652
Valdemarsgade 41, 2.th	149	15.000	621.093	663.855	1.284.948
Valdemarsgade 41, 3.tv	122	15.000	621.093	543.559	1.164.652
Valdemarsgade 41, 3.th	149	15.000	621.093	663.855	1.284.948
Valdemarsgade 41, 4.tv	122	15.000	621.093	543.559	1.164.652
Valdemarsgade 41, 4.th	149	15.000	621.093	663.855	1.284.948
Valdemarsgade 41, 5.	106	15.000	621.093	472.273	1.093.366
Valdemarsgade 43, st.	113	17.500	621.093	503.460	1.124.553
Valdemarsgade 43, 1.	113	17.500	621.093	503.460	1.124.553
Valdemarsgade 43, 2.	113	17.500	621.093	503.460	1.124.553
Valdemarsgade 43, 3.	113	17.500	621.093	503.460	1.124.553
Valdemarsgade 43, 4.	113	17.500	621.093	503.460	1.124.553
Valdemarsgade 43, 5.	85	17.500	621.093	378.709	999.802
	2.111	270.000	10.558.585	9.405.354	19.963.939