

Statsautoriseret revisor

Salina Sørensen

Registrerede revisorer

Lenart Gutfelt

Lisa Kolbye

Susanne Fagerli-Nielsen

Gitte Vang

Andelsboligforeningen Valdemarsgade 41-43

Valdemarsgade 41-43

1665 København V

CVR-nr. 34512434

Årsrapport for 2018

Godkendt på foreningens generalforsamling
den

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Administrator- og bestyrelsespåtegning.....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Foreningsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse.....	9
Balance	10
Noter.....	12

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. 640 af 30. maj 2018, 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 2018 samt resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Mikkel Hauschildt
Formand

Lennie H. Jakobsen

Lars Hauschildt

Frans Ødum

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Valdemarsgade 41-43

Vi har opstillet årsregnskabet for Andelsboligforeningen Valdemarsgade 41-43 for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 på grundlag af foreningens bogføring og øvrige oplysninger, som foreningen og administrator har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere foreningen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er foreningens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 2018 - 31. december 2018
Bestyrelse	Mikkel Hauschildt, Formand Lennie H. Jakobsen Lars Hauschildt Frans Ødum
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. 640 af 30. maj 2018, 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 omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat. 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, samt resterende overførsel af årets resultat.

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. 640 af 30. maj 2018 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 2018	Budget 2018 (ej revideret)	Realiseret 2017
	Note	kr.	kr.	kr.
Boligafgift		1.406.562	1.534.431	1.406.562
Vaskeriindtægter		6.907	5.000	5.333
Øvrige indtægter		3.650	2.000	7.603
Indtægter i alt		1.417.119	1.541.431	1.419.498
Ejendomsskat og forsikringer	1	-195.745	-200.163	-208.515
Forbrugsafgifter	2	-75.816	-76.000	-71.756
Renholdelse	3	-13.148	-10.000	-9.605
Vedligeholdelse, løbende	4	-36.993	-150.000	-128.680
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	5	-17.500	-100.000	0
Administrationsomkostninger	6	-82.271	-80.834	-83.735
Øvrige foreningsomkostninger	7	-53.728	-52.250	-29.790
Vaskeriomkostninger		79	0	0
Drift af fællesgård		-17.734	-16.000	-15.302
Omkostninger i alt		-493.014	-685.247	-547.383
Resultat før finansielle poster		924.105	856.184	872.115
Finansielle omkostninger	8	-434.153	-444.667	-455.908
Finansielle poster, netto		-434.153	-444.667	-455.908
Årets resultat		489.952	411.517	416.207
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte prioritetsafdrag		362.354	362.354	353.255
Overført restandel af årets resultat		127.598	49.163	62.952
Disponeret i alt		489.952	411.517	416.207

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Aktiver			
Ejendommen, matr.nr. 477, Udenbys Vester Kvarter, København	9, 10	41.500.000	38.000.000
Materielle anlægsaktiver		41.500.000	38.000.000
Anlægsaktiver		41.500.000	38.000.000
Restancer, andelshavere		11.599	0
IT-regnskab	11	3.018	1.740
Andre tilgodehavender		441	0
Mellemregning med administrator		0	12.975
Periodeafgrænsningsposter		21.048	12.311
Tilgodehavender		36.106	27.026
Likvide beholdninger		1.185.567	1.059.014
Omsætningsaktiver		1.221.673	1.086.040
Aktiver		42.721.673	39.086.040

Balance 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Passiver			
Andelsindskud		270.000	270.000
Reserve for opskrivninger		24.998.259	21.498.259
Reserve for kursregulering		-948.051	-1.006.191
Overført resultat		3.477.516	2.987.564
Egenkapital	12	27.797.724	23.749.632
Egenkapital og andre reserver		27.797.724	23.749.632
Gæld til realkreditinstitutter	13, 14	14.830.127	15.250.621
Langfristede gældsforpligtelser		14.830.127	15.250.621
Varmeregnskab	15	26.253	18.332
Antenneregnskab	16	11.200	2.206
Anden gæld	17	38.617	65.249
Mellemregning med andelshavere og interessenter		15.877	0
Mellemregning med administrator		1.875	0
Kortfristede gældsforpligtelser		93.822	85.787
Gældsforpligtelser		14.923.949	15.336.408
Passiver		42.721.673	39.086.040
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	18		

Noter

	2018	2017
1. Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskat og grundskyld	171.863	169.046
Bygningsforsikring	23.882	39.469
	195.745	208.515
2. Forbrugsafgifter		
El, fællesarealer	18.198	16.041
Vand	57.618	55.715
	75.816	71.756
3. Renholdelse		
Trappevask	8.470	8.000
Anden renholdelse	4.678	1.605
	13.148	9.605
4. Vedligeholdelse, løbende		
Tømrer og snedker	1.951	0
Blikkenslager og VVS	14.454	44.973
Skilte	2.399	814
Kloak	9.516	0
Centralvarmeanlæg	648	9.016
Målerservice	3.882	0
Have og gårdanlæg	740	3.713
Maler	0	11.625
Murer	0	44.100
El-installatør	99	0
Anden vedligeholdelse	3.304	814
Ventilationsanlæg	0	13.625
	36.993	128.680
5. Vedligeholdelse, genopretning og renovering		
Vedl., genopretning og renov	17.500	0
	17.500	0

Noter

	2018	2017
6. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	34.479	34.790
Nøgletalsoplysninger	6.250	12.500
Administration af e-boks	1.250	0
Revisionshonorar	26.000	23.000
Forbrugsregnskabshonorar	4.810	4.695
Gebyrer Nets	1.182	0
Revisorforespørgsel	800	0
Valuarvurdering	7.500	8.750
	82.271	83.735
7. Øvrige foreningsomkostninger		
Varme, fællesarealer	1.697	2.097
Gebyrer (banker m.v.)	682	2.457
Porto og bude	585	1.268
Website: hosting, domaine	498	615
Bestyrelsesgodtgørelse	18.750	12.500
ABF kontingent	3.506	3.473
Generalforsamlingsomkostning	869	0
Bestyrelsesomkostninger	8.725	6.300
Arbejdsdagsomkostninger	2.219	0
Overdragelsesgebyrer ved salg	16.197	0
Internet, forening	0	1.080
	53.728	29.790
8. Finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter og bidrag	434.153	455.908
	434.153	455.908
9. Ejendommen, matr. nr. 477, Udenbys Vester Kvarter, København		
Kostpris primo	16.501.741	16.501.741
Kostpris ultimo	16.501.741	16.501.741
Opskrivninger primo	21.498.259	19.498.259
Årets opskrivninger	3.500.000	2.000.000
Opskrivninger ultimo	24.998.259	21.498.259
Regnskabsmæssig værdi ultimo	41.500.000	38.000.000

Noter

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

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31.12.18 i henhold til vurdering af 23.12.18 foretaget af Erik Jacobsen, ejendomsmægler MDE, valuar, Amagerbrogade 174, 2300 København S. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 udgør kr. 30.500.000.

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

Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

11. IT-regnskab

	2018	2017
Primo	1.740	900
Internet a conto	-25.857	-23.640
Internetomkostninger	27.135	24.480
	3.018	1.740

12. Egenkapital

Andelsindskud

Primo	270.000	270.000
	270.000	270.000

Reserve for opskrivninger

Primo	21.498.259	19.498.259
Årets tilgang	3.500.000	2.000.000
	24.998.259	21.498.259

Reserve for kursreguleringer

Primo	-1.006.191	-640.821
Årets regulering	58.140	-365.370
	-948.051	-1.006.191

Overført resultat

Primo	2.987.564	2.571.357
Årets tilgang	489.952	416.207
	3.477.516	2.987.564

Egenkapital og andre reserver

	27.797.724	23.749.632
--	-------------------	-------------------

Noter

13. Gæld til realkreditinstitutter

	Nominal restgæld	Kursværdi	Hovedstol
Nykredit, kontantlån, konvertibelt 2,5516%	13.882.076	14.830.127	15.111.000
	13.882.076	14.830.127	15.111.000

Der tinglyst pantebreve på kr. 15.111.000.

14. Gæld til realkreditinstitutter

	Restløbetid i hele antal år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året
Nykredit, kontantlån, konvertibelt 2,5516%	27	434.153	362.354
	27	434.153	362.354

15. Varmeregnskab

	2018	2017
Opkrævet a/c varme	149.000	149.000
A/c varmeomkostninger	-121.045	-130.668
Tilbageholdt varme	5.000	0
Tilgodehavende varme 17/18	-6.702	0
	26.253	18.332

16. Antenneregnskab

Primo	2.206	1.914
Antenne a conto	40.582	30.192
YouSee antenneudgifter	-31.588	-29.900
	11.200	2.206

17. Anden gæld

Revisionshonorar, afsat	25.000	23.000
El, afsat	3.567	2.612
HOFOR, afsat	0	13.067
Valuar	7.500	8.750
Sondex	0	13.625
Dørskilte	0	600
Udlæg formand	0	3.595
Trappevask	2.550	0
	38.617	65.249

Noter

18. 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 lovlig 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.

Evetualforpligtelser

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. 640 af 30. maj 2018 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	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdi?	X			
C2	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af boligafgift?				X
C3	<i>Hvis andet beskrives fordelingsnøglen her</i>				

		År
D1	Foreningens stiftelses år	1979
D2	Ejendommens opførelsesår	1884

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i>	Se note 18	

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

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.18 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr.pr.m ²
F2	Ejendommens værdi ved anvendte vurderingsprincip	41.500.000	19.659

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.18 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	1.500.000	711

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 % kr. pr. m ²
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	4%

	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	117.213	12	2.111	666
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	208	197	232

		kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	7.456	Andelsværdi på balancedagen divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld - omsætningsaktiver	6.491	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	13.947	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	31	61	18
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	76	0	8
M3	Vedligeholdelse i alt	107	61	26

	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)	64%

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balance dagen (B1+B2)		
		Forrige år	Sidste år	I år
		kr. pr. m²	kr. pr. m²	kr. pr. m²
R	Årets afdrag pr- andels-m ² de sidste tre år	163	167	172

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	19.659	19.659	
Anskaffelsessum (kostpris)	7.817	7.817	
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.491	6.491	
Foreslået andelsværdi	7.456	7.456	
Reserver uden for andelsværdi	711	711	
			kr./m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m ²			666
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + Finansielle poster netto + afdrag):			I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger			4%
Øvrige omkostninger			34%
Finansielle poster, netto			34%
Afdrag			28%
			<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 (handelsværdi).

	kr.
Egenkapital iflg balance	27.797.724
Reserve til fremtidig konjunkturudsving	-1.500.000
Modregning fastværdi pr. lejlighed (17 lejelejligheder á 621.093,24)	<u>-10.558.585</u>
Reguleret egenkapital	<u>15.739.139</u>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2018

Værdi pr. indskudt andelskrone	<u>15.739.139</u>	7.455,77
	2.111	

Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen at andelskronen vedtaget til **7.455,77**

Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen d. 24/4 2018) **5.538,16**

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.

Nr.	Andelsindskud	Kvm.	Fast værdi	Yderligere	
				værdi	Samlet værdi
41, st.tv	15.000	122	621.093	909.604	1.530.698
41, st.th	15.000	149	621.093	1.110.910	1.732.004
41, 1.tv	15.000	122	621.093	909.604	1.530.698
41, 1.th	15.000	149	621.093	1.110.910	1.732.004
41, 2.tv	15.000	122	621.093	909.604	1.530.698
41, 2.th	15.000	149	621.093	1.110.910	1.732.004
41, 3.tv	15.000	122	621.093	909.604	1.530.698
41, 3.th	15.000	149	621.093	1.110.910	1.732.004
41, 4.tv	15.000	122	621.093	909.604	1.530.698
41, 4.th	15.000	149	621.093	1.110.910	1.732.004
41, 5.	15.000	106	621.093	790.312	1.411.405
43, st.	17.500	113	621.093	842.502	1.463.596
43, 1.	17.500	113	621.093	842.502	1.463.596
43, 2.	17.500	113	621.093	842.502	1.463.596
43, 3.	17.500	113	621.093	842.502	1.463.596
43, 4.	17.500	113	621.093	842.502	1.463.596
43, 5.	17.500	85	621.093	633.741	1.254.834
	270.000	2.111	10.558.585	15.739.139	26.297.724

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.”

Mikkel Hauschildt

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-002457975983

IP: 152.115.xxx.xxx

2019-03-14 11:53:21Z

NEM ID 

Lennie Hedegaard Jakobsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-977339712385

IP: 89.23.xxx.xxx

2019-03-16 13:59:21Z

NEM ID 

Franz Christian Augustenborg Ødum

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-357926875435

IP: 5.51.xxx.xxx

2019-03-16 21:15:29Z

NEM ID 

Lars Juul Hadberg Hauschildt

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-735566291775

IP: 95.166.xxx.xxx

2019-03-18 08:59:53Z

NEM ID 

Gitte Vang

Registreret revisor

Serienummer: CVR:13254192-RID:80772730

IP: 193.200.xxx.xxx

2019-03-19 07:03:56Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: Q1VHT-WDEQ7-4XEGH-66MDT-UA03G-EH37Q

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>