

Andelsboligforeningen Valdemarsgade 41-43

Valdemarsgade 41-43

1665 København V

CVR-nr. 34512434

Årsrapport for 2019

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 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Jan Herbo-Rasmussen

Bestyrelse

Mikkel Hauschildt
Formand

Laila Østergaard
Medlem

Lennie H. Jakobsen
Medlem

Lars Hauschildt
Medlem

Franz Ødum
Medlem

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 2019 - 31. december 2019 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 Ethiske 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 2019 - 31. december 2019
Bestyrelse	Mikkel Hauschildt Laila Østergaard Lennie H. Jakobsen Lars Hauschildt Franz Ødum
Administrator fra 1/1 2020	Herbo-Administration A/S Frederiksberg Allé 18-20 1820 Frederiksberg C
Revisor	Revisionsfirmaet Gutfelt A/S Tømmerupvej 75 2770 Kastrup
CVR-nr.:	13254192
Generalforsamling	Generalforsamlingen afholdes den , kl. .

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. 300 af 26. marts 2019, 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 rentekomkostninger 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 indekslån 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. 300 af 26. marts 2019 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 2019	Budget 2019 (ej revideret)	Realiseret 2018
	Note	kr.	kr.	kr.
Boligafgift		1.150.823	1.406.562	1.406.562
Vaskeriindtægter		3.100	7.000	6.907
Øvrige indtægter		2.800	3.000	3.650
Indtægter i alt		1.156.723	1.416.562	1.417.119
Ejendomsskat og forsikringer	1	-203.490	-204.476	-195.745
Forbrugsafgifter	2	-72.907	-79.000	-75.816
Renholdelse	3	-11.940	-15.000	-13.148
Vedligeholdelse, løbende	4	-19.509	-150.000	-36.993
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	5	0	-100.000	-17.500
Administrationsomkostninger	6	-97.477	-82.713	-82.271
Øvrige foreningsomkostninger	7	-50.700	-42.350	-53.728
Vaskeriomkostninger		0	0	79
Drift af fællesgård		-16.958	-17.800	-17.734
Omkostninger i alt		-472.981	-691.339	-493.014
Resultat før finansielle poster		683.742	725.223	924.105
Finansielle omkostninger	8	-1.299.763	-412.522	-434.153
Finansielle poster, netto		-1.299.763	-412.522	-434.153
Årets resultat		-616.021	312.701	489.952
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte prioritetsafdrag		376.353	371.688	362.354
Overført restandel af årets resultat		-992.374	-58.987	127.598
Disponeret i alt		-616.021	312.701	489.952

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Ejendommen, matr.nr. 477, Udenbys Vester Kvarter, København	9, 10	41.965.000	41.500.000
Materielle anlægsaktiver		41.965.000	41.500.000
Anlægsaktiver		41.965.000	41.500.000
Restancer, andelshavere		0	11.599
IT-regnskab	11	3.342	3.018
Andre tilgodehavender		0	441
Periodeafgrænsningsposter		26.950	21.048
Tilgodehavender		30.292	36.106
Likvide beholdninger		1.135.944	1.185.567
Omsætningsaktiver		1.166.236	1.221.673
Aktiver		43.131.236	42.721.673

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Andelsindskud		270.000	270.000
Reserve for opskrivninger		25.463.259	24.998.259
Reserve for kursregulering		-158.296	-948.051
Overført resultat		2.861.495	3.477.516
Egenkapital	12	28.436.458	27.797.724
Egenkapital og andre reserver		28.436.458	27.797.724
Gæld til realkreditinstitutter	13, 14	14.617.606	14.830.127
Langfristede gældsforpligtelser		14.617.606	14.830.127
Varmeregnskab	15	31.381	26.253
Antenneregnskab	16	1.871	11.200
Anden gæld	17	40.429	38.617
Mellemregning med andelshavere og interessenter		3.491	15.877
Mellemregning med administrator		0	1.875
Kortfristede gældsforpligtelser		77.172	93.822
Gældsforpligtelser		14.694.778	14.923.949
Passiver		43.131.236	42.721.673
Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	18		

Noter

	2019	2018
1. Ejendomsskat og forsikringer		
Ejendomsskat og grundskyld	179.175	171.863
Bygningsforsikring	24.315	23.882
	203.490	195.745
2. Forbrugsafgifter		
El, fællesarealer	17.876	18.198
Vand	55.031	57.618
	72.907	75.816
3. Renholdelse		
Trappevask	10.540	8.470
Anden renholdelse	1.400	4.678
	11.940	13.148
4. Vedligeholdelse, løbende		
Tømrer og snedker	0	1.951
Blikkenslager og VVS	987	14.454
Dørtelefoner	3.983	0
Skilte	0	2.399
Kloak	0	9.516
Centralvarmeanlæg	13.889	648
Målerservice	0	3.882
Have og gårdanlæg	650	740
El-installatør	0	99
Anden vedligeholdelse	0	3.304
	19.509	36.993
5. Vedligeholdelse, genopretning og renovering		
Vedl., genopretning og renov	0	17.500
	0	17.500

Noter

	2019	2018
6. Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	35.514	34.479
Nøgletalsoplysninger	6.250	6.250
Administration af e-boks	3.050	1.250
Revisionshonorar	26.875	26.000
Forbrugsregnskabshonorar	4.929	4.810
Gebyrer Nets	1.074	1.182
Revisorforespørgsel	1.000	800
Valuarvurdering	12.125	7.500
Tab og vinding, fraflyttere	6.660	0
	97.477	82.271
7. Øvrige foreningsomkostninger		
Varme, fællesarealer	1.321	1.697
Gebyrer (banker m.v.)	3.790	682
Porto og bude	807	585
Website: hosting, domaine	0	498
Bestyrelsesgodtgørelse	19.250	18.750
ABF kontingent	3.566	3.506
Generalforsamlingsomkostning	1.639	869
Bestyrelsesomkostninger	9.484	8.725
Arbejdsdagsomkostninger	10.843	2.219
Overdragelsesgebyrer ved salg	0	16.197
	50.700	53.728
8. Finansielle omkostninger		
Låneomkostninger	949.701	0
Prioritetsrenter og bidrag	350.062	434.153
	1.299.763	434.153
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	24.998.259	21.498.259
Årets opskrivninger	465.000	3.500.000
Opskrivninger ultimo	25.463.259	24.998.259
Regnskabsmæssig værdi ultimo	41.965.000	41.500.000

Noter

2019

2018

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

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31.12.19 i henhold til vurdering af 01.11.19 foretaget af Erik Jacobsen, ejendomsmægler MDE, valuar, Amagerbrogade 174, 2300 København S. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 udgør kr. 30.500.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens DCF-beregninger er baseret på en forrentningsprocent på 3,5%. Forrentningsprocenten svarer til det forrentningskrav en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til forrentningsprocenten, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige. En følsomhedsanalyse viser, at hvis forrentningskravet stiger med 0,5%, vil ejendommens handelsværdi falde med ca. kr. 5.500.000. Forrentningsprocenten på 3,5% i DCF-beregningen gælder for den fuldt udviklede ejendom.

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

	2019	2018
Primo	3.018	1.740
Internet a conto	-26.316	-25.857
Internetomkostninger	26.640	27.135
	3.342	3.018

12. Egenkapital**Andelsindskud**

Primo	270.000	270.000
	270.000	270.000

Reserve for opskrivninger

Primo	24.998.259	21.498.259
Årets tilgang	465.000	3.500.000
	25.463.259	24.998.259

Reserve for kursreguleringer

Primo	-948.051	-1.006.191
Årets regulering	789.755	58.140
	-158.296	-948.051

Overført resultat

Primo	3.477.516	2.987.564
Årets tilgang	-616.021	489.952
	2.861.495	3.477.516

Egenkapital og andre reserver

	28.436.458	27.797.724
--	-------------------	-------------------

Noter

	2019	2018
--	------	------

13. Gæld til realkreditinstitutter

	Nominel restgæld	Kursværdi	Hovedstol
Nykredit, kontantlån, konvertibelt 1,5804%	14.459.310	14.617.606	14.651.000
Nykredit, kontantlån, konvertibelt 2,5516%	0	0	0
	14.459.310	14.617.606	14.651.000

Der tinglyst pantebreve på kr. 14.651.000.

14. Gæld til realkreditinstitutter

	Restløbetid i hele antal år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året
Nykredit, kontantlån, konvertibelt 1,5804%	29	142.410	191.690
Nykredit, kontantlån, konvertibelt 2,5516%	0	207.652	184.663
		350.062	376.353

15. Varmeregnskab

	2019	2018
Opkrævet a/c varme	150.200	149.000
A/c varmeomkostninger	-122.073	-121.045
Tilbageholdt varme	2.500	5.000
Tilgodehavende varme 17/18	0	-6.702
Varmaefregning 18/19	754	0
	31.381	26.253

16. Antenneregnskab

Primo	11.200	2.206
Antenne a conto	23.987	40.582
YouSee antenneudgifter	-33.316	-31.588
	1.871	11.200

17. Anden gæld

Revisionshonorar, afsat	26.500	25.000
El, afsat	3.244	3.567
Forsikring, ulykke	790	0
Valuar	0	7.500
skattekonto	1.535	0
Fiberby	6.660	0
Trappevask	1.700	2.550
	40.429	38.617

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. 300 af 26. marts 2019 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 fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdi?	X			
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgift?				X
C3	Hvis andet beskrives fordelingsnøglen her				

		År
D1	Foreningens stiftelses år	1979
D2	Ejendommens opførelsesår	1884

		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	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. 31.12.19 kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr.pr.m ²
F2	Ejendommens værdi ved anvendte vurderingsprincip	41.965.000	19.879

	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31.12.19 kr.	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	2.138.734	1.013

	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	95.902	12	2.111	545
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	197	232	-292

		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	6.409	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med andelsboligernes areal på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	13.864	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	61	18	9
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	8	0
M3	Vedligeholdelse i alt	61	26	9

	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)	65%

	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	167	172	178

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	19.879	19.879
Anskaffelsessum (kostpris)	7.817	7.817
Gældsforpligtelser fratrullet omsætningsaktiver	6.409	6.409
Foreslået andelsværdi	7.456	7.456
Reserver uden for andelsværdi	1.013	1.013
		kr./m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m ²		545
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + Finansielle poster netto + afdrag):		I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		1%
Øvrige omkostninger		21%
Finansielle poster, netto		60%
Afdrag		18%
		100%
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	28.436.458
Reserve til fremtidig konjunkturudsving	-2.138.734
Modregning fastværdi pr. lejlighed (17 lejelejligheder á 621.093,24)	-10.558.585
Reguleret egenkapital	<u>15.739.139</u>

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2019.

Værdi pr. m ²	<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. 4/4 2019)	7.455,77
---	-----------------

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.”

Jan Herbo-Rasmussen

Administrator

På vegne af: A/B Valdemarsgade 41-43

Serienummer: PID:9208-2002-2-750744032726

IP: 185.4.xxx.xxx

2020-03-23 10:39:59Z

NEM ID 

Laila Jeanette Østergaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Valdemarsgade 41-43

Serienummer: PID:9208-2002-2-851512380089

IP: 192.38.xxx.xxx

2020-03-23 21:22:00Z

NEM ID 

Mikkel Hauschildt

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Valdemarsgade 41-43

Serienummer: PID:9208-2002-2-002457975983

IP: 89.23.xxx.xxx

2020-03-24 07:52:12Z

NEM ID 

Lars Juul Hadberg Hauschildt

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Valdemarsgade 41-43

Serienummer: PID:9208-2002-2-735566291775

IP: 89.23.xxx.xxx

2020-03-25 12:32:55Z

NEM ID 

Franz Christian Augustenborg Ødum

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Valdemarsgade 41-43

Serienummer: PID:9208-2002-2-357926875435

IP: 5.186.xxx.xxx

2020-03-25 19:03:10Z

NEM ID 

Lennie Hedegaard Jakobsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Valdemarsgade 41-43

Serienummer: PID:9208-2002-2-977339712385

IP: 193.169.xxx.xxx

2020-03-31 10:07:59Z

NEM ID 

Gitte Vang (CVR valideret)

Registreret revisor

På vegne af: Revisionsfirmaet Gutfelt A/S

Serienummer: CVR:13254192-RID:80772730

IP: 193.200.xxx.xxx

2020-03-31 11:37:40Z

NEM ID 

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/validate>**