

REVISIONSFIRMAET

**GUTFELT®**

**Statsautoriseret revisor**

Salina Sørensen

**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 2020**

Godkendt på foreningens generalforsamling  
den

---

Dirigent

---

Revisionsfirmaet Gutfelt A/S  
Tømmerupvej 75  
2770 Kastrup

Tlf.: 32 52 23 53

CVR nr.: 13 25 41 92

info@gutfelt.com  
www.gutfelt.com



## 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. 12, § 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 2020 samt resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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 2020 - 31. december 2020 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

Lennart Gutfelt

Registreret revisor

## Foreningsoplysninger

|                      |                                                                                              |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Foreningen</b>    | Andelsboligforeningen Valdemarsgade 41-43<br>Valdemarsgade 41-43<br>1665 København V         |
| <b>CVR-nr.</b>       | 34512434                                                                                     |
| <b>Regnskabsår</b>   | 1. januar 2020 - 31. december 2020                                                           |
| <b>Bestyrelse</b>    | Mikkel Hauschildt<br>Laila Østergaard<br>Lennie H. Jakobsen<br>Lars Hauschildt<br>Franz Ødum |
| <b>Administrator</b> | Herbo-Administration A/S<br>Frederiksberg Allé 18-20<br>1820 Frederiksberg C                 |
| <b>Revisor</b>       | Revisionsfirmaet Gutfelt A/S<br>Tømmerupvej 75<br>2770 Kastrup                               |
| <b>CVR-nr.:</b>      | 13254192                                                                                     |

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Valdemarsgade 41-43 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 12, § 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<br>2020 | Budget<br>2020<br>(ej revideret) | Realiseret<br>2019 |
|-----------------------------------------|------|--------------------|----------------------------------|--------------------|
|                                         | Note | kr.                | kr.                              | kr.                |
| Boligafgift                             |      | 1.095.443          | 1.195.424                        | 1.150.823          |
| Vaskeriindtægter                        |      | 10.937             | 3.100                            | 3.100              |
| Øvrige indtægter                        |      | 4.050              | 2.800                            | 2.800              |
| <b>Indtægter i alt</b>                  |      | <b>1.110.430</b>   | <b>1.201.324</b>                 | <b>1.156.723</b>   |
| Ejendomsskat og forsikringer            | 1    | -210.282           | -211.000                         | -201.633           |
| Forbrugsafgifter                        | 2    | -75.453            | -75.200                          | -74.228            |
| Renholdelse                             | 3    | -12.910            | -12.100                          | -13.797            |
| Vedligeholdelse, løbende                | 4    | -26.037            | -75.000                          | -19.509            |
| Administrationsomkostninger             | 5    | -83.472            | -81.044                          | -96.403            |
| Øvrige foreningsomkostninger            | 6    | -35.393            | -45.150                          | -50.453            |
| Drift af fællesgård                     |      | -16.858            | -17.800                          | -16.958            |
| <b>Omkostninger i alt</b>               |      | <b>-460.405</b>    | <b>-517.294</b>                  | <b>-472.981</b>    |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>  |      | <b>650.025</b>     | <b>684.030</b>                   | <b>683.742</b>     |
| Finansielle omkostninger                | 7    | -291.417           | -282.000                         | -1.299.763         |
| <b>Finansielle poster, netto</b>        |      | <b>-291.417</b>    | <b>-282.000</b>                  | <b>-1.299.763</b>  |
| Ekstraordinære indtægter                |      | 754                | 0                                | 0                  |
| <b>Ekstraordinære poster, netto</b>     |      | <b>754</b>         | <b>0</b>                         | <b>0</b>           |
| <b>Årets resultat</b>                   |      | <b>359.362</b>     | <b>402.030</b>                   | <b>-616.021</b>    |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b> |      |                    |                                  |                    |
| Betalte prioritetsafdrag                |      | 387.947            | 385.600                          | 376.353            |
| Overført restandel af årets resultat    |      | -28.585            | 16.430                           | -992.374           |
| <b>Disponeret i alt</b>                 |      | <b>359.362</b>     | <b>402.030</b>                   | <b>-616.021</b>    |

## Balance 31. december 2020

|                                                                | Note | 2020<br>kr.       | 2019<br>kr.       |
|----------------------------------------------------------------|------|-------------------|-------------------|
| <b>Aktiver</b>                                                 |      |                   |                   |
| Ejendommen, matr.nr. 477, Udenbys Vester Kvarter,<br>København | 8, 9 | 42.500.000        | 41.965.000        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>                                |      | <b>42.500.000</b> | <b>41.965.000</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                                           |      | <b>42.500.000</b> | <b>41.965.000</b> |
| Varmeregnskab                                                  | 10   | 7.190             | 0                 |
| Antenneregnskab                                                | 11   | 5.460             | 0                 |
| IT-regnskab                                                    | 12   | 4.431             | 3.342             |
| Periodeafgrænsningsposter                                      |      | 15.982            | 26.950            |
| <b>Tilgodehavender</b>                                         |      | <b>33.063</b>     | <b>30.292</b>     |
| <b>Likvide beholdninger</b>                                    |      | <b>1.099.861</b>  | <b>1.135.944</b>  |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                                       |      | <b>1.132.924</b>  | <b>1.166.236</b>  |
| <b>Aktiver</b>                                                 |      | <b>43.632.924</b> | <b>43.131.236</b> |

## Balance 31. december 2020

|                                                 | Note   | 2020<br>kr.       | 2019<br>kr.       |
|-------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>Passiver</b>                                 |        |                   |                   |
| Andelsindskud                                   |        | 270.000           | 270.000           |
| Reserve for opskrivninger                       |        | 25.998.259        | 25.463.259        |
| Reserve for kursregulering                      |        | -601.748          | -158.296          |
| Overført resultat                               |        | 3.220.857         | 2.861.495         |
| <b>Egenkapital</b>                              | 13     | <b>28.887.368</b> | <b>28.436.458</b> |
| <b>Egenkapital og andre reserver</b>            |        | <b>28.887.368</b> | <b>28.436.458</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter                  | 14, 15 | 14.673.111        | 14.617.606        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>          |        | <b>14.673.111</b> | <b>14.617.606</b> |
| Varmeregnskab                                   | 10     | 0                 | 31.381            |
| Antenneregnskab                                 | 11     | 0                 | 1.871             |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser        |        | 41.960            | 0                 |
| Anden gæld                                      | 16     | 30.485            | 40.429            |
| Mellemregning med andelshavere og interessenter |        | 0                 | 3.491             |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>          |        | <b>72.445</b>     | <b>77.172</b>     |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                       |        | <b>14.745.556</b> | <b>14.694.778</b> |
| <b>Passiver</b>                                 |        | <b>43.632.924</b> | <b>43.131.236</b> |
| Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser   | 17     |                   |                   |

## Noter

|                                          | 2020           | 2019           |
|------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>1. Ejendomsskat og forsikringer</b>   |                |                |
| Ejendomsskatter                          | 149.651        | 143.825        |
| Renovation                               | 36.144         | 33.493         |
| Ejendomsforsikring                       | 20.225         | 20.071         |
| Andre forsikringer                       | 789            | 0              |
| Erhvervs- og ansvarsforsikring           | 3.473          | 4.244          |
|                                          | <b>210.282</b> | <b>201.633</b> |
| <b>2. Forbrugsafgifter</b>               |                |                |
| Vand, vandafgift og kloakafgift          | 57.696         | 55.031         |
| Elforbrug                                | 16.651         | 17.876         |
| Udlejers andel af varme, vand og el forb | 1.106          | 1.321          |
|                                          | <b>75.453</b>  | <b>74.228</b>  |
| <b>3. Renholdelse</b>                    |                |                |
| Renhold fortove                          | 349            | 1.062          |
| Rottebekæmpelse                          | 861            | 795            |
| Trappevask & måtter                      | 10.200         | 10.540         |
| Vinduespolering                          | 1.500          | 1.400          |
|                                          | <b>12.910</b>  | <b>13.797</b>  |
| <b>4. Vedligeholdelse, løbende</b>       |                |                |
| Ab. Elektrolyse                          | 9.370          | 0              |
| Rør og faldstammer                       | 3.125          | 0              |
| VVS                                      | 7.202          | 987            |
| Varmeanlæg                               | 1.399          | 13.889         |
| Elektriker                               | 1.500          | 0              |
| Dørtelefoner Anl.                        | 2.508          | 3.983          |
| Låseservice                              | 672            | 0              |
| El-pærer                                 | 261            | 0              |
| Have og gårdanlæg                        | 0              | 650            |
|                                          | <b>26.037</b>  | <b>19.509</b>  |

## Noter

|                                                                        | 2020              | 2019              |
|------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>5. Administrationsomkostninger</b>                                  |                   |                   |
| Nøgletalsoplysninger                                                   | 0                 | 6.250             |
| Administration af e-boks                                               | 0                 | 3.050             |
| Revisorforespørgsel                                                    | 0                 | 1.000             |
| Tab og vinding, fraflyttere                                            | 0                 | 6.660             |
| Digital postkasse                                                      | 750               | 0                 |
| Administrationshonorar                                                 | 37.500            | 35.514            |
| Revision                                                               | 26.700            | 26.875            |
| Varmeregnskabshonorar                                                  | 5.050             | 4.929             |
| Rådgiverhonorar                                                        | 8.472             | 12.125            |
| Øvrige administrationsomkostninger                                     | 5.000             | 0                 |
|                                                                        | <b>83.472</b>     | <b>96.403</b>     |
| <b>6. Øvrige foreningsomkostninger</b>                                 |                   |                   |
| Andre abonnementer                                                     | 3.130             | 3.566             |
| Porto og bude                                                          | 0                 | 807               |
| Bestyrelsesomkostninger                                                | 0                 | 9.484             |
| Arbejdsdagsomkostninger                                                | 0                 | 10.843            |
| Internetopkobling                                                      | 897               | 0                 |
| Generalforsamlinger og møder                                           | 4.138             | 1.639             |
| Bestyrelsesgodtgørelse                                                 | 19.250            | 19.250            |
| Bankomkostninger                                                       | 736               | 0                 |
| Gebyrer                                                                | 7.242             | 4.864             |
|                                                                        | <b>35.393</b>     | <b>50.453</b>     |
| <b>7. Finansielle omkostninger</b>                                     |                   |                   |
| Låneomkostninger                                                       | 0                 | 949.701           |
| Renteudgifter, bank                                                    | 11.683            | 0                 |
| Renteudgifter, kreditorer                                              | 548               | 0                 |
| Renteudgifter, prioritetslån                                           | 279.186           | 350.062           |
|                                                                        | <b>291.417</b>    | <b>1.299.763</b>  |
| <b>8. Ejendommen, matr. nr. 477, Udenbys Vester Kvarter, København</b> |                   |                   |
| Kostpris primo                                                         | 16.501.741        | 16.501.741        |
| Kostpris ultimo                                                        | <b>16.501.741</b> | <b>16.501.741</b> |
| Opskrivninger primo                                                    | 25.463.259        | 24.998.259        |
| Årets opskrivninger                                                    | 535.000           | 465.000           |
| Opskrivninger ultimo                                                   | <b>25.998.259</b> | <b>25.463.259</b> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo                                           | <b>42.500.000</b> | <b>41.965.000</b> |

## Noter

2020

2019

**9. Ejendommen, matr.nr. 477, Udenbys Vester Kvarter, København**

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31.12.20 i henhold til vurdering af 23.11.20 foretaget af Erik Jacobsen, ejendomsmægler MDE, valuar, Amagerbrogade 174, 2300 København S. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2019 udgør kr. 30.500.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens DCF-beregninger er baseret på en forrentningsprocent på 3,15%. 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. 6.100.000. Forrentningsprocenten på 3,15% i DCF-beregningsen 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.

**10. Varmeregnskab**

|                         | 2020         | 2019           |
|-------------------------|--------------|----------------|
| Tilbageholdt varme      | 0            | -2.500         |
| Varmeafregning 18/19    | 0            | -754           |
| Varme a conto indbetalt | -157.000     | -150.200       |
| Varmeudgifter a conto   | 164.190      | 122.073        |
|                         | <b>7.190</b> | <b>-31.381</b> |

**11. Antenneregnskab**

|                        |              |               |
|------------------------|--------------|---------------|
| Primo                  | -1.871       | -11.200       |
| Antenne a conto        | -20.489      | -23.987       |
| YouSee antenneudgifter | 27.820       | 33.316        |
|                        | <b>5.460</b> | <b>-1.871</b> |

**12. IT-regnskab**

|                      | 2020         | 2019         |
|----------------------|--------------|--------------|
| Primo                | 3.342        | 3.018        |
| Internet a conto     | -26.316      | -26.316      |
| Internetomkostninger | 27.405       | 26.640       |
|                      | <b>4.431</b> | <b>3.342</b> |

## Noter

|                                      | 2020              | 2019              |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>13. Egenkapital</b>               |                   |                   |
| <b>Andelsindskud</b>                 |                   |                   |
| Primo                                | 270.000           | 270.000           |
|                                      | <b>270.000</b>    | <b>270.000</b>    |
| <b>Reserve for opskrivninger</b>     |                   |                   |
| Primo                                | 25.463.259        | 24.998.259        |
| Årets tilgang                        | 535.000           | 465.000           |
|                                      | <b>25.998.259</b> | <b>25.463.259</b> |
| <b>Reserve for kursreguleringer</b>  |                   |                   |
| Primo                                | -158.296          | -948.051          |
| Årets regulering                     | -443.452          | 789.755           |
|                                      | <b>-601.748</b>   | <b>-158.296</b>   |
| <b>Overført resultat</b>             |                   |                   |
| Primo                                | 2.861.495         | 3.477.516         |
| Årets tilgang                        | 359.362           | -616.021          |
|                                      | <b>3.220.857</b>  | <b>2.861.495</b>  |
| <b>Egenkapital og andre reserver</b> | <b>28.887.368</b> | <b>28.436.458</b> |

## 14. Gæld til realkreditinstitutter

|                                            | Nominal<br>restgæld | Kursværdi         | Hovedstol         |
|--------------------------------------------|---------------------|-------------------|-------------------|
| Nykredit, kontantlån, konvertibelt 1,5804% | 14.071.363          | 14.673.111        | 14.651.000        |
|                                            | <b>14.071.363</b>   | <b>14.673.111</b> | <b>14.651.000</b> |

Der tinglyst pantebreve på kr. 14.651.000.

## 15. Gæld til realkreditinstitutter

|                                            | Restløbetid i<br>hele antal år | Renter og bidrag | Betalte afdrag i<br>året |
|--------------------------------------------|--------------------------------|------------------|--------------------------|
| Nykredit, kontantlån, konvertibelt 1,5804% | 29                             | 279.186          | 387.947                  |
|                                            |                                | <b>279.186</b>   | <b>387.947</b>           |

## Noter

|                         | 2020          | 2019          |
|-------------------------|---------------|---------------|
| <b>16. Anden gæld</b>   |               |               |
| Revisionshonorar, afsat | 26.700        | 26.500        |
| El, afsat               | 1.400         | 3.244         |
| Forsikring, ulykke      | 0             | 790           |
| skattekonto             | 1.535         | 1.535         |
| Fiberby                 | 0             | 6.660         |
| Trappevask              | 850           | 1.700         |
|                         | <b>30.485</b> | <b>40.429</b> |

**17. Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser****Sikkerhedsstillelser**

Der er 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.

**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. 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 <sup>2</sup> | BBR Areal m <sup>2</sup> | BBR Areal m <sup>2</sup> |
| 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 | Hvis andet beskrives fordelingsnøglen her                     |                      |                              |                |       |

|    | År                        |
|----|---------------------------|
| D1 | Foreningens stiftelses år |
| D2 | Ejendommens opførelsesår  |

|    |                                                        | 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. 31.12.20 kr. | Ejendomsværdi (F2) divideret med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6) kr.pr.m <sup>2</sup> |
|----|--------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|
| F2 | Ejendommens værdi ved anvendte vurderingsprincip | 42.500.000                     | 20.133                                                                                      |

|    | Forklaring på udregning             | Anvendt værdi pr. 31.12.20<br>kr. | Andre reserver (F3) divideret<br>med m <sup>2</sup> ultimo året i alt (B6)<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
|----|-------------------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| F3 | Generalforsamlingsbestemte reserver | 2.589.644                         | 1.227                                                                                                |

|    | Forklaring på udregning             | Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget<br>med 100 % kr. pr. m <sup>2</sup> |
|----|-------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|
| F4 | Reserver i procent af ejendomsværdi | 6%                                                                                              |

|    | 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.<br>tinglysning |

|    | Forklaring på udregning | Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for<br>tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret<br>med andelsboligens areal på balancedagen<br>(B1+B2) | kr. pr. m <sup>2</sup> |
|----|-------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|
| 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<br>balancedagen (B1+B2) | Forrige år<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | Sidste år<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | I år<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
|---|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|
| J | Årets overskud (før afdrag), gns. Pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år | 232                                                                            | -292                                 | 170                                 |                                |

|    |                          | kr. pr. m <sup>2</sup> | Forklaring på udregning                                                                                                                      |
|----|--------------------------|------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| K1 | Andelsværdi              | 7.456                  | Andelsværdi på balancedagen divideret med<br>andelsboligernes areal på balancedagen<br>(B1+B2)                                               |
| K2 | Gæld - omsætningsaktiver | 6.448                  | (Gældsforpligtelser jf. balancen minus<br>omsætningsaktiver jf. balancen) divideret<br>med andelsboligernes areal på balancedagen<br>(B1+B2) |
| K3 | Teknisk andelsværdi      | 13.904                 | K1 + K2                                                                                                                                      |

|    | Forklaring på udregning                     | Vedligehold (hhv. løbende og genopretning<br>og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret<br>med det samlede areal ultimo året (B6) | Forrige år<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | Sidste år<br>kr. pr. m <sup>2</sup> | I år<br>kr. pr. m <sup>2</sup> |
|----|---------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------|--------------------------------|
| M1 | Vedligeholdelse, løbende                    | 18                                                                                                                                     | 8                                    | 8                                   |                                |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og renovering | 8                                                                                                                                      | 0                                    | 0                                   |                                |
| M3 | Vedligeholdelse i alt                       | 26                                                                                                                                     | 8                                    | 8                                   |                                |

|   |                                                                                  |                                                                                                                                                                                     |
|---|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | <b>Forklaring på udregning</b>                                                   | (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%                                                                                                                                                                                 |

|   |                                                         |                                                                            |                                            |                                       |
|---|---------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------|---------------------------------------|
|   | <b>Forklaring på udregning</b>                          | Årets afdrag divideret med andelsboligernes areal på balance dagen (B1+B2) |                                            |                                       |
|   |                                                         | <b>Forrige år<br/>kr. pr. m<sup>2</sup></b>                                | <b>Sidste år<br/>kr. pr. m<sup>2</sup></b> | <b>I år<br/>kr. pr. m<sup>2</sup></b> |
| R | Årets afdrag pr- andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år | 172                                                                        | 178                                        | 184                                   |

#### 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 <sup>2</sup><br>andel | kr. pr. m <sup>2</sup><br>total andel |
|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|---------------------------------------|
| Offentlig ejendomsvurdering                                                            | 14.448                          | 14.448                                |
| Valuarvurdering                                                                        | 20.133                          | 20.133                                |
| Anskaffelsessum (kostpris)                                                             | 7.817                           | 7.817                                 |
| Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver                                        | 6.448                           | 6.448                                 |
| Foreslået andelsværdi                                                                  | 7.456                           | 7.456                                 |
| Reserver uden for andelsværdi                                                          | 1.227                           | 1.227                                 |
|                                                                                        |                                 | <b>kr./m<sup>2</sup></b>              |
| Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m <sup>2</sup>                                |                                 | 519                                   |
| <b>Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + Finansielle poster netto + afdrag):</b> |                                 | <b>I pct.</b>                         |
| Vedligeholdelsesomkostninger                                                           |                                 | 1%                                    |
| Øvrige omkostninger                                                                    |                                 | 39%                                   |
| Finansielle poster, netto                                                              |                                 | 26%                                   |
| Afdrag                                                                                 |                                 | 34%                                   |
|                                                                                        |                                 | <b>100%</b>                           |
| 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).

|                                                                      |                   |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Egenkapital iflg balance                                             | kr.<br>28.887.368 |
| Reserve til fremtidig konjunkturudsving                              | -2.589.644        |
| 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 2020.

|                          |            |          |
|--------------------------|------------|----------|
| Værdi pr. m <sup>2</sup> | 15.739.139 | 7.455,77 |
|                          | 2.111      |          |

|                                                                             |          |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------|
| Bestyrelsen indstiller til generalforsamlingen at andelskronen vedtaget til | 7.455,77 |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------|

|                                                                                                                                          |          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|
| Seneste vedtagne andelsværdi til sammenligning<br>(vedtaget på generalforsamlingen d. 4/4 2019)<br>(generalforsamling 2020 ikke afholdt) | 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. En valuar har afgivet vurdering om ejendommen forud for den 1. juli 2020. Denne vurdering vil eventuelt blive anvendt på et senere tidspunkt som grundlag for fastsættelsen af ejendomsværdien i opgørelsen af andelsværdien.

| 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         |
|           | <b>270.000</b> | <b>2.111</b> | <b>10.558.585</b> | <b>15.739.139</b> | <b>26.297.724</b> |

# 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."

## Laila Jeanette Østergaard

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Valdemartsgade 41-43

Serienummer: PID:9208-2002-2-851512380089

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-02-10 17:03:53Z

NEM ID 

## Franz Christian Augustenborg Ødum

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Valdemartsgade 41-43

Serienummer: PID:9208-2002-2-357926875435

IP: 37.96.xxx.xxx

2021-02-10 17:07:45Z

NEM ID 

## Mikkel Hauschildt

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Valdemartsgade 41-43

Serienummer: PID:9208-2002-2-002457975983

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-02-11 12:28:30Z

NEM ID 

## Lennie Hedegaard Jakobsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Valdemartsgade 41-43

Serienummer: PID:9208-2002-2-977339712385

IP: 188.64.xxx.xxx

2021-02-12 14:02:14Z

NEM ID 

## Lars Juul Hadberg Hauschildt

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Valdemartsgade 41-43

Serienummer: PID:9208-2002-2-735566291775

IP: 77.241.xxx.xxx

2021-02-14 17:55:29Z

NEM ID 

## Jan Herbo-Rasmussen

Administrator

Serienummer: jhr@herbo.dk

IP: 176.23.xxx.xxx

2021-02-15 10:40:33Z

*Jan Herbo-Rasmussen*

## Lennart Gutfelt

Registreret revisor

På vegne af: Revisionsfirmaet Gutfelt A/S

Serienummer: PID:9208-2002-2-134176777306

IP: 193.200.xxx.xxx

2021-02-15 10:49:58Z

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 signingsbeviser 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 signingsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>