



ANDELSBOLIGFORENINGEN "VALKYRIEN"

CVR-NR. 15 57 00 16

ÅRSRAPPORT

1/7 2010 – 30/6 2011

INDHOLD

	Side
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
 Påtegninger	
Ledespåtegning	4
Revisionspåtegning	5-6
 Årsregnskab 1. juli 2010 – 30. juni 2011	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Noter	13-17

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen "Valkyrien" c/o Ørestadens Ejendomsadministration ApS Kastruplundsgade 23 2770 Kastrup Telefon: 32 46 46 46 Telefax: 32 46 46 40 CVR-nr.: 15 57 00 16 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juli – 30. juni
Bestyrelse	Søren Laursen (formand) Victor Hug Kristian Kornum Heidi Bonde Knudsen Lewis Lebolt
Administration	Ørestadens Ejendomsadministration ApS Kastruplundgade 23 2770 Kastrup
Kritiske revisorer	Verner Bentsen Jens Bundgaard Nielsen
Revision	TT Revision statsautoriseret revisionsanpartsselskab Vester Voldgade 107 1552 København V

LEDELSESBERETNING

Hovedaktiviteter

Foreningens formål er at eje og drive ejendommen matr. nr. 4673, Udenbys Klædebo Kvarter, beliggende mellem Slangstrupgade, Valkyriegade og Aldersrogade i København. Ejendommen indeholder i alt 143 beboelseslejligheder.

Eventuelle usikkerheder ved indregning eller måling

Ledelsen ser ingen væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling af de beløb, der indgår i årsrapporten.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsåret har været præget af de aktiviteter, der ligger inden for andelsboligforeningens formål.

Årets resultat anses for tilfredsstillende når der sammenholdes til det tidligere udarbejdede og vedtagne budget. I forbindelse med malerarbejdet i ejendommen, tog bestyrelsen beslutningen at fremskynde omfugning af facaden Slangstrupgade 18-22 (kr. 325.735) uden at dette var budsetsat i indeværende budget år. Dette skyldes at malerfirmaet ønskede at benytte stillads til deres opgave, og foreningen kunne opnå både en økonomisk besparelse samt en tidsmæssig besparelse ved igangsættelse af planlagt fremtidigt arbejde.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke foreningens finansielle stilling.

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelse og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1/7 2010 – 30/6 2011 for Andelsboligforeningen "Valkyrien".

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omfatter.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. september 2011

Administrator:

Bestyrelse:

Søren Laursen
formand

Victor Hug

Kristian Kornum

Heidi Bonde Knudsen

Lewis Lebolt

REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen "Valkyrien"

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen "Valkyrien" for regnskabsåret 1. juli 2010 – 30. juni 2011, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, samt ledelsesberetningen. Årsregnskabet og ledelsesberetningen udarbejdes efter årsregnskabsloven. Revisionen har ikke omfattet de på side 10 anførte budgettal.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet og ledelsesberetningen

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, og en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge et årsregnskab og en ledelsesberetning uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet og ledelsesberetningen på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandards. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede samt for udarbejdelse af en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsbo-

REVISIONSPÅTEGNING (FORTSAT)

ligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet og ledelsesberetningen.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2011 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2010 – 30. juni 2011 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, samt at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 28. september 2011

TT Revision

statsautoriseret revisionsanpartsselskab

Torben Madsen

statsautoriseret revisor

Vi har revideret nærværende årsregnskab for regnskabsåret 1/7 2010 – 30/6 2011

København, den 28. september 2011

Verner Bentsen
kritisk revisor

Jens Nygaard Nielsen
kritisk revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Andelsboligforeningen "Valkyrien" for regnskabsåret 1/7 2010 – 30/6 2011 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret fra sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Der udlejes alene boliger til andelsboligforeningens medlemmer, ligesom der ikke finder erhvervsudlejning sted. Foreningen er derfor ikke skattepligtig, hvorfor der ikke er indregnet skat af årets resultat.

Der er til visse regnskabsposter knyttet noter, der nærmere uddyber regnskabspostens sammensætning.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægter

Boligafgifter og indmeldelsesgebyrer indregnes i resultatopgørelsen på forfaldstidspunkterne, d.v.s. uanset om de er betalt eller ej ved regnskabsårets udløb, ligesom forudbetalinger er holdt ude for resultatopgørelsen.

Udgifter

I resultatopgørelsen indregnes alle omkostninger samt eventuelle afskrivninger og nedskrivninger. Omkostningerne er medtaget i årets resultatopgørelse i det omfang, de vedrører det aktuelle regnskabsår og uanset betalingstidspunktet.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt kursændringer af finansielle aktiver og passiver.

Resultatdisponering

Resultatopgørelsen afsluttes med den af bestyrelsen foreslåede disponering af det opnåede driftsresultat for det aktuelle regnskabsår. Det fremgår heraf, om resultatet isoleret set er tilstrækkeligt til dækning af regnskabsårets afdrag på ejendommens faste lån.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen måles til oprindelig kostpris, med tillæg af senere foretagne forbedringer og med fradrag af eventuelt akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er i så fald kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på beboelser og grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Omsætningsaktiver

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Langfristede gældsforpligtelser

Prioritetsgæld og langfristede boliglån i pengeinstitutter er målt til nominelle værdier. Den kontante kursværdi er oplyst under den note, der knytter sig til regnskabsposten. Den del af prioritetsgælden, der skal afdrages inden for de kommende 12 måneder anses for en kortfristet gældsforpligtelse, hvorfor beløbet er overført dertil.

Kortfristede gældsforpligtelser

Gælden er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE

	Note	Aktuelt 1/7 2010 - 30/6 2011	Budget 1/7 2010 - 30/6 2011	1/7 2009 - 30/6 2010
INDTÆGTER				
Boligafgift m.v.		4.455.970	4.426.327	4.318.269
Indmeldelsesgebyrer m.v.		4.500	7.500	9.700
INDTÆGTER I ALT		4.460.470	4.433.827	4.327.969

UDGIFTER

Ejendomsskatter og -afgifter	1	-1.123.237	-1.112.000	-1.140.999
Forsikringer		-115.779	-119.000	-118.175
Reparation og vedligeholdelse	2	-862.591	-740.000	-347.088
Trapperenovering		-139.325	-203.000	-156.352
Maling af vinduer og døre		-1.317.612	-1.125.000	0
Renholdelse m.v.	3	-350.613	-400.000	-360.962
Honorarer	4	-282.663	-331.000	-256.032
Andre omkostninger	5	-13.226	-41.000	-56.777
Omkostninger i alt		-4.205.046	-4.071.000	-2.436.385

RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		255.424	362.827	1.891.584
--	--	----------------	----------------	------------------

Finansielle poster	6	-719.543	-719.003	-741.891
--------------------	---	----------	----------	----------

ÅRETS RESULTAT		-464.119	-356.176	1.149.693
-----------------------	--	-----------------	-----------------	------------------

RESULTATDISPONERING

Anvendelse til afdrag		453.299	461.296	432.556
Afskrivning på vaskeri		108.149	0	108.149
Overførsel til næste år		-1.025.567	-817.472	608.988
Disponeret i alt		-464.119	-356.176	1.149.693

BALANCE PR. 30. JUNI

	Note	2011	2010
AKTIVER			
Ejendommen, matr. nr. 4673 af Udenbys Klædebo Kvarter:			
Grund og bygninger		21.906.438	21.906.438
Traktor		97.545	0
Vaskeri		648.898	757.047
ANLÆGSAKTIVER	7	22.652.881	22.663.485
 Tilgodehavende boligafgifter m.v.		184.290	41.665
Varmeregnskab	9	73.170	42.392
Varmeregnskab, afsluttet		0	1.239
Forudbetalte beløb		54.833	57.329
Andre tilgodehavender		6.360	20.730
Tilgodehavender		318.653	163.355
 Indeståender i Danske Bank		3.195.333	2.087.757
Likvide beholdninger		3.195.333	2.087.757
 OMSÆTNINGSAKTIVER		3.513.986	2.251.112
 AKTIVER		26.166.867	24.914.597

BALANCE PR. 30 JUNI

	Note	2011	2010
PASSIVER			
Egenkapital pr. 1. juli		10.461.505	9.419.961
Afskrivning på vaskeri		-108.149	-108.149
Årets resultat		-464.119	1.149.693
EGENKAPITAL		9.889.237	10.461.505
Realkredit	8	13.063.906	13.538.975
Langfristede gældsforpligtelser		13.063.906	13.538.975
Kortfristet del af langfristet gæld	8	475.069	453.299
Mellemregning vedr. solgte lejligheder		1.657.750	196.133
Skyldig A-skat mv.		5.370	15.430
Skyldige omkostninger		1.075.535	249.255
Kortfristede gældsforpligtelser		3.213.724	914.117
GÆLDSFORPLIGTELSE		16.277.630	14.453.092
PASSIVER I ALT		26.166.867	24.914.597
Garantier og sikkerhedsstillelser	10		
Andelsboligforeningens formue	11		

NOTER

	1/7 2010 - 30/6 2011	1/7 2009 - 30/6 2010
1. EJENDOMSSKATTER OG -AFGIFTER		
Ejendomsskatter	447.277	418.141
Vand	287.747	354.171
Renovation	237.963	219.430
Skorstensfejer	6.363	6.026
Brandtilsyn	4.827	4.515
Skadedyrsservice	0	29.250
Elektricitet	26.811	23.558
Kabel TV	112.249	85.908
I alt	1.123.237	1.140.999
2. REPARATION OG VEDLIGEHOLDELSE		
Blikkenslager	25.716	59.968
Glarmester	25.530	2.081
Elektriker	24.214	40.076
Murer, omfugning	325.735	0
Murer, øvrigt	210.345	54.815
Tømrer og smed	40.344	12.853
Låsesmed	27.659	21.136
Maler	0	0
Grafittirensning	43.913	38.091
Reparation af tag	0	92.183
Teknisk rådgivning (ingeniør/arkitekt)	0	17.874
Indgangsdøre og dørskilte m.v.	-3.200	-7.000
Postkasser	31.773	8.598
Gård og skure	12.329	1.550
Småanskaffelser og maskiner	7.762	3.784
Afskrivning, traktor	15.007	0
Cykelværksted	66.812	0
Diverse reparation, skilte mv.	8.652	1.079
I alt	862.591	347.088
3. RENHOLDELSE M.V.		
Vicevært og rengøring	184.304	193.580
Rengøringsselskab	137.637	135.050
Lønsumsafgift	3.648	14.927
Vinduespolering	9.765	9.765
Diverse (herunder vejsalt)	15.259	7.640
I alt	350.613	360.962

NOTER

	1/7 2010 - 30/6 2011	1/7 2009 - 30/6 2010
4. HONORARER		
Formand	74.572	73.597
Administrator	138.841	146.160
Regulering	0	-23.600
Revision og årsrapport	45.250	43.125
Advokat	0	-5.625
Valuarvurdering	24.000	22.375
I alt	282.663	256.032

5. ANDRE OMKOSTNINGER

Kontorhold	8.067	9.580
Telefon og internet	2.059	5.162
Vaskeri	122.963	92.892
Indgået, vaskeri	-103.459	-91.655
Generalforsamling og møder	1.394	4.241
Sociale ydelser (bl.a. ATP)	4.287	2.993
Differencer tidligere administrator	-35.000	19.657
Gebyrer og PBS-betalingservice	11.014	13.907
Diverse	1.901	0
I alt	13.226	56.777

6. FINANSIELLE POSTER

Realkredit Danmark	729.253	746.810
Renteindtægter	-9.710	-4.919
I alt	719.543	741.891

NOTER

7. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

	Vaskeri år 2007	Traktor år 2010	Grund og bygninger
Saldo pr. 1. juli (kostpris)	1.081.494	0	21.906.438
Årets tilgang	0	112.552	0
Kostpris pr. 30. juni	1.081.494	112.552	21.906.438
Afskrivning:			
Saldo pr. 1. juli	-324.447	0	0
Årets afskrivninger	-108.149	-15.007	0
Afskrivninger pr. 30. juni	-432.596	-15.007	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	648.898	97.545	21.906.438
Offentlig ejendomsværdi pr. 30. juni		140.000.000	

8. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE

	1/7 2010	30/6 2011	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Realkredit Danmark, 4%, 2028	7.234.269	6.932.765	315.511	5.201.667
BRFkredit, 5%, 111.E.41	6.758.005	6.606.210	159.558	5.723.051
I alt	13.992.274	13.538.975	475.069	10.924.718
Kursværdi pr. 30/6		13.692.209		

NOTER**9. VARMEREGNSKAB**

	30/6 2011	30/6 2010
Indbetalte a conto beløb	-722.551	-977.702
Afholdte udgifter til fjernvarme mv.	795.721	1.020.094
Varmeregnskab, igangværende	73.170	42.392

10. GARANTIER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Der er ydet garantier for 3 andelshavere. Garantierne er ydet i henhold til Lov om Andelsboligforeninger og andre Boligfællesskaber § 5 stk. 12.

Til sikkerhed for mellemværende med Realkredit Danmark, er der lyst pantebrev på nominelt kr. 8.190.000 i foreningens ejendom.

Til sikkerhed for mellemværende med BRF Kredit A/S, er der lyst pantebrev på nominelt kr. 6.926.000 i foreningens ejendom.

Til sikkerhed for bankengagement, er der i Danske Bank deponeret ejerpantebrev på kr. 2.000.000 i foreningens ejendom.

Til sikkerhed for bankengagement, er der i Danske Bank deponeret ejerpantebrev på kr. 2.076.082 i foreningens ejendom.

NOTER**11. ANDELSBOLIGFORENINGENS FORMUE**

Opgjort i henhold til Lov om Andelsboligforeninger og andre Boligfællesskaber § 5 stk. 2 pkt. b.

Egenkapital ifølge balance		9.889.237
Regulering til ejendommens kontantværdi:		
Ejendommens kontantværdi ifølge		
valuarvurdering pr. 30/6 2011	114.300.000	
Regnskabsmæssig værdi iflg. regnskab	22.652.881	91.647.119
Regulering af prioritetsgæld til kontantværdi:		
Nominelle lån iflg. regnskab	13.538.975	
Kontantværdi	13.692.209	-153.234
Der foreslås hensættelse på kr. 2.500.000 til brug for		
påtænkte istandsættelses- og vedligeholdelsesudgifter		-2.500.000
Foreningens formue		98.883.122

Ovenstående valuarvurdering er beregnet med en rentefod på 2,40%. Beregningen er følsom overfor udsving i kalkulationsrenten, hvilket nedenstående oversigt viser:

Vurderingssum ved	1,50%	rentefod	187.252.867
Vurderingssum ved	1,75%	rentefod	159.459.600
Vurderingssum ved	2,00%	rentefod	138.614.650
Vurderingssum ved	2,25%	rentefod	122.401.911
Vurderingssum ved	2,50%	rentefod	109.431.720
Vurderingssum ved	2,75%	rentefod	98.819.745
Vurderingssum ved	3,00%	rentefod	89.976.433
Vurderingssum ved	3,25%	rentefod	82.493.631
Vurderingssum ved	3,50%	rentefod	76.079.800
Vurderingssum ved	3,75%	rentefod	70.521.147
Vurderingssum ved	4,00%	rentefod	65.657.325