

**ANDELSBOLIGFORENINGEN "VALKYRIEN"**  
**CVR-NR. 15 57 00 16**

**ÅRSRAPPORT**  
**1/7 2011 – 30/6 2012**

## INDHOLD

	Side
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
 Påtegninger	
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5-6
 Årsregnskab 1. juli 2011 – 30. juni 2012	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Noter	13-17

## FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen "Valkyrien" c/o Øens Ejendomsadministration A/S Lergravsvej 59 2300 København S  Telefon: 32 46 46 32  CVR-nr.: 15 57 00 16 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juli – 30. juni
Bestyrelse	Søren Laursen (formand) Heidi Bonde Knudsen Jesper Thomsen Martin Phigalt Kristian Kornum
Administration	Øens Ejendomsadministration A/S Lergravsvej 59 2300 København S
Kritiske revisorer	Verner Bentsen Jens Nygaard 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 Slangerupgade, 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.

Regnskabsåret 2011/2012 har især været præget af udgifter til afslutningen af de store renoveringsopgaver, der har været i gang de sidste år. Især afslutningen af malerarbejde og omfugningen på Slangerupgade har været udgiftstunge. Udgiften til oprydning i kælder samt på loftrum blev væsentlig dyrere, end bestyrelsen havde forstillet sig, da andelshaverne havde langt mere affald end ventet.

Bestyrelsen valgte at gennemfører en ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget om omlægningen af foreningens lån blev gennemført, således at foreningen nu har et fast forrentet realkredit lån på 3%.

I indeværende regnskabsår blev de to sidste pantebreve digitaliseret, og alle foreningens pantebreve findes derfor kun i digital form.

### 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 2011 – 30/6 2012 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 27. september 2012

Administrator:

Bestyrelse:

Søren Laursen  
formand

Jesper Thomsen

Kristian Kornum

Heidi Bonde Knudsen

Martin Phigalt

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen "Valkyrien"

### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen "Valkyrien" for regnskabsåret 1. juli 2011 – 30. juni 2012, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for foreningens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER (FORTSAT)

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 2012 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2011 – 30. juni 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

København, den 27. september 2012

### TT Revision

statsautoriseret revisionsanpartsselskab

### Torben Madsen

statsautoriseret revisor

Vi har revideret nærværende årsregnskab for regnskabsåret 1/7 2011 – 30/6 2012

København, den 27. september 2012

Verner Bentsen  
kritisk revisor

Jens Nygaard Nielsen  
kritisk revisor

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Andelsboligforeningen "Valkyrien" for regnskabsåret 1/7 2011 – 30/6 2012 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 2011 - 30/6 2012	Budget 1/7 2011 - 30/6 2012	1/7 2010 - 30/6 2011
<b>INDTÆGTER</b>				
Boligafgift m.v.		4.591.560	4.534.286	4.455.970
Indmeldelsesgebyrer m.v.		8.500	6.000	4.500
INDTÆGTER I ALT		4.600.060	4.540.286	4.460.470
<b>OMKOSTNINGER</b>				
Ejendomsskatter og -afgifter	1	-1.199.535	-1.207.871	-1.123.237
Forsikringer		-119.909	-117.000	-115.779
Reparation og vedligeholdelse	2	-1.404.766	-1.268.074	-862.591
Trapperenovering		-33.750	-60.000	-139.325
Maling af vinduer og døre		-791.974	-740.000	-1.317.612
Renholdelse m.v.	3	-442.051	-410.000	-350.613
Lønsumsafgift retur		48.665	0	0
Honorarer	4	-317.398	-358.327	-282.663
Andre omkostninger	5	-22.517	-39.000	-13.226
OMKOSTNINGER I ALT		-4.283.235	-4.200.772	-4.205.046
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER		316.825	339.514	255.424
Finansielle poster	6	-978.168	-722.896	-719.543
ÅRETS RESULTAT		-661.343	-383.382	-464.119
<b>RESULTATDISPONERING</b>				
Betalte prioritetsafdrag		144.250	474.069	453.299
Afskrivning af driftsmidler		-22.510	0	-15.007
Rest af årets resultat		-783.083	-857.451	-902.411
DISPONERET I ALT		-661.343	-383.382	-464.119

## BALANCE PR. 30. JUNI

	Note	2012	2011
<b>AKTIVER</b>			
Ejendommen, matr. nr. 4673 af Udenbys Klædebo Kvarter:			
Grund og bygninger		21.906.438	21.906.438
Traktor		75.035	97.545
Vaskeri		540.749	648.898
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>	7	22.522.222	22.652.881
 Tilgodehavende boligafgifter m.v.		53.364	184.290
Varmeregnskab	9	7.325	73.170
Forudbetalte beløb		52.648	54.833
Andre tilgodehavender		11.125	6.360
Tilgodehavender		124.462	318.653
 Indeståender i Danske Bank		1.360.914	3.195.333
Likvide beholdninger		1.360.914	3.195.333
 <b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		1.485.376	3.513.986
 <b>AKTIVER</b>		24.007.598	26.166.867

## BALANCE PR. 30. JUNI

	Note	2012	2011
PASSIVER			
Egenkapital pr. 1. juli		9.889.237	10.461.505
Afskrivning på vaskeri		-108.149	-108.149
Årets resultat		-661.343	-464.119
EGENKAPITAL		9.119.745	9.889.237
Realkredit	8	12.913.569	13.063.906
Langfristede gældsforpligtelser		12.913.569	13.063.906
Kortfristet del af langfristet gæld	8	481.156	475.069
Mellemregning vedr. solgte lejligheder		1.052.278	1.657.750
Skyldig A-skat mv.		10.518	5.370
Deposita		7.214	0
Skyldige omkostninger		423.118	1.075.535
Kortfristede gældsforpligtelser		1.974.284	3.213.724
GÆLDSFORPLIGTELSE		14.887.853	16.277.630
PASSIVER I ALT		24.007.598	26.166.867
Garantier og sikkerhedsstillelser	10		
Andelsboligforeningens formue	11		

## NOTER

	1/7 2011 - 30/6 2012	1/7 2010 - 30/6 2011
<b>1. EJENDOMSSKATTER OG -AFGIFTER</b>		
Ejendomsskatter	472.317	447.277
Vand	281.896	287.747
Renovation	256.741	237.963
Skorstensfejer	6.427	6.363
Brandtilsyn	5.000	4.827
Elektricitet	33.557	26.811
Kabel TV	143.597	112.249
I alt	1.199.535	1.123.237
<b>2. REPARATION OG VEDLIGEHOLDELSE</b>		
Blikkenslager	43.430	25.716
Tagrender	32.692	0
Garmester, udskiftning af termoruder	154.500	25.530
Elektriker	32.935	24.214
Murer, renovering af Slangerupgade	457.131	325.735
Murer, øvrigt	210.566	210.345
Tømrer	101.303	40.344
Sikkerhedsdøre	102.497	0
Låsesmed	17.697	27.659
Maler	50.907	0
Grafittirensning	41.821	43.913
Cykelstativer	53.844	0
Gulvslibning, viceværtøj	8.625	0
Bygningseftersyn	29.093	0
Teknisk rådgivning (ingeniør/arkitekt)	25.181	0
Indgangsdøre og dørskilte m.v.	-2.800	-3.200
Postkasser	0	31.773
Gård og skure	2.053	12.329
Småanskaffelser og maskiner	5.925	7.762
Afskrivning, traktor	22.510	15.007
Cykelværksted	0	66.812
Diverse reparation, skilte mv.	14.856	8.652
I alt	1.404.766	862.591

## NOTER

	1/7 2011 - 30/6 2012	1/7 2010 - 30/6 2011
<b>3. RENHOLDELSE M.V.</b>		
Vicevært og rengøring	149.950	184.304
Rengøringsselskab	152.625	137.637
Oprydning kælder og loft	137.976	0
Lønsumsafgift	0	3.648
Vinduespolering	0	9.765
Diverse (herunder vejsalt)	1.500	15.259
I alt	442.051	350.613
<b>4. HONORARER</b>		
Formand	74.872	74.572
Administrator	168.776	138.841
Revision og årsrapport	45.000	45.250
Honorar tilbagesøgning af lønsumsafgift	4.750	0
Valuarvurdering	24.000	24.000
I alt	317.398	282.663
<b>5. ANDRE OMKOSTNINGER</b>		
Kontorhold	20.124	8.067
Telefon og internet	2.243	2.059
Vaskeri	100.974	122.963
Indgået, vaskeri	-120.308	-103.459
Generalforsamling og møder	2.333	1.394
Sociale ydelser (bl.a. ATP)	1.141	4.287
Differencer tidligere administrator	0	-35.000
Gebyrer og PBS-betalingservice	13.462	11.014
Diverse	2.548	1.901
I alt	22.517	13.226
<b>6. FINANSIELLE POSTER</b>		
Realkredit Danmark	666.767	729.253
Kurstab ved optagelse af lån	257.411	0
Omkostninger ved optagelse af lån	68.003	0
Danske Bank	14	0
Debitorer	-10.974	0
Renteindtægter	-3.053	-9.710
I alt	978.168	719.543

## NOTER

## 7. MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER

	Vaskeri år 2007	Traktor år 2010	Grund og bygninger
Saldo pr. 1. juli (kostpris)	1.081.494	112.552	21.906.438
Årets tilgang	0	0	0
Kostpris pr. 30. juni	1.081.494	112.552	21.906.438
Afskrivning:			
Saldo pr. 1. juli	-432.596	-15.007	0
Årets afskrivninger	-108.149	-22.510	0
Afskrivninger pr. 30. juni	-540.745	-37.517	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	540.749	75.035	21.906.438
Offentlig ejendomsværdi pr. 30. juni			140.000.000

## 8. LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE

	1/7 2011	30/6 2012	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Realkredit Danmark, 4%, 2028	6.932.765	indfriet	-	-
BRFkredit, 5%, 111.E.41	6.606.210	indfriet	-	-
Realkredit Danmark, D - 23.S – årg. 2034	0	13.394.725	481.156	10.813.536
I alt	13.538.975	13.394.725	481.156	10.813.536
Kursværdi pr. 30/6		13.714.131		

Lånet er et fastforrentet kontantlån med afdrag og en rente på 3,0%. Restløbetiden er 19 år og 9 måneder.



## NOTER

## 9. VARMEREGNSKAB

	30/6 2012	30/6 2011
Indbetalte a conto beløb	-746.573	-722.551
Afholdte udgifter til fjernvarme mv.	753.898	795.721
Varmeregnskab, igangværende	7.325	73.170

## 10. GARANTIER OG SIKKERHEDSSTILLELSER

Der er ydet garantier for 2 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. 13.515.000 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		9.119.745
Regulering til ejendommens kontantværdi:		
Ejendommens kontantværdi ifølge		
valuarvurdering af 25/9 2012	100.300.000	
Regnskabsmæssig værdi iflg. regnskab	22.447.187	77.852.813
Regulering af prioritetsgæld til kontantværdi:		
Nominelle lån iflg. regnskab	13.394.725	
Kontantværdi	13.714.131	-319.406
Der foreslås hensættelse på kr. 1.000.000 til brug for		
påtænkte istandsættelses- og vedligeholdelsesudgifter		-1.000.000
Foreningens formue		85.653.152

Ovenstående valuarvurdering er beregnet med en rentefod på 3,00%. Beregningen er følsom overfor udsving i kalkulationsrenten, hvilket nedenstående oversigt viser:

Vurderingssum ved	1,50%	rentefod	198.062.770
Vurderingssum ved	1,75%	rentefod	170.133.446
Vurderingssum ved	2,00%	rentefod	149.186.453
Vurderingssum ved	2,25%	rentefod	132.894.347
Vurderingssum ved	2,50%	rentefod	119.860.663
Vurderingssum ved	2,75%	rentefod	109.196.739
Vurderingssum ved	3,00%	rentefod	100.310.136
Vurderingssum ved	3,25%	rentefod	92.790.703
Vurderingssum ved	3,50%	rentefod	86.345.474
Vurderingssum ved	3,75%	rentefod	80.759.610
Vurderingssum ved	4,00%	rentefod	75.871.978