

The background features a large, light orange circle on the right and a grey, curved shape on the left, resembling a stylized 'S' or a partial circle.

**ANDELSBOLIGFORENINGEN**

**"VALKYRIEN"**

**ÅRSRAPPORT**

**2013/14**

## INDHOLD

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
Årsregnskab 1. juli 2013 – 30. juni 2014	
Anvendt regnskabspraksis	6-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Noter	14-25

## 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 Mette Marie Meyer Kenneth David Oglesby
Administration	Øens Ejendomsadministration A/S Lergravsvej 59 2300 København S
Kritiske revisorer	Verner Bentsen Hans Christian Schubell
Revision	TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Vester Voldgade 107 1552 København V

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2014

Dirigent

## ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2013/14 for Andelsboligforeningen "Valkyrien".

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2014 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 – 30. juni 2014.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 25. august 2014

Administrator

Øens Ejendomsadministration A/S

København, den 25. august 2014

Bestyrelse:

Søren Laursen

Heidi Bonde Knudsen

Jesper Thomsen

Mette Marie Meyer

Kenneth David Oglesby

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen "Valkyrien"

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen "Valkyrien" for regnskabsåret 1. juli 2013 – 31. juni 2014, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet aflægges efter årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen 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 for den udførte revision

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 virksomhedens 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 2014 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2013 – 31. juni 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

### Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

København, den 25. august 2014

### TT Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

### Torben Madsen

statsautoriseret revisor

Vi har revideret nærværende årsregnskab for regnskabsåret 1/7 2013 – 30/6 2014

København, den 25. august 2014

Verner Bentsen  
kritisk revisor

Hans Christian Schubell  
kritisk revisor

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Andelsboligforeningen "Valkyrien" er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

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 de efter bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelsens værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er ændret i forhold til tidligere år, idet foreningen har valgt at benytte Erhvervs- og Selskabsstyrelsens "modelregnskab" til opstilling af regnskabet, tilpasset foreningens særlige forhold. Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering. Hidtil har ejendommen været indregnet til anskaffelsespris.
- Under foreningens egenkapital er reserve for opskrivning af ejendom specificeret.
- Der er foretaget en reservation til planlagt vedligeholdelse af ejendommen under egenkapitalens andre reserver. Hidtil har reservation været foretaget under andelsværdiberegningen.
- Sammenligningstallene er tilpasset praksisændringen.
- Opstillingsformen er tilpasset den nye vejledning.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

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 mv. 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 indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. 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 (afskrivninger mv.).

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen, svarende til senest kendte offentlige ejendomsvurdering. 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig planlagt vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reservede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

### Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til nominel værdi.

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

### ØVRIGE NOTER

#### Nøgleoplysninger

De i note 19 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

#### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 20. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 22.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 19, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

## Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2013 til 30. juni 2014

		Realiseret regnskab 2013/14	Budget (ej revideret) 2013/14	Realiseret regnskab 2012/13
	Note	KR.	KR.	KR.
<b>Indtægter</b>				
Boligafgift		4.046.158	4.045.192	4.411.273
Lejeindtægter	1	41.280	40.000	40.175
Antennebidrag		167.122	175.444	152.022
Vaskeriindtægter		115.950	115.000	115.248
Indmeldelsesgebyrer		9.000	8.000	11.000
Indtægter i alt		4.379.510	4.383.636	4.729.718
<b>Omkostninger</b>				
Ejendomsskat og forsikringer	2	641.815	655.000	624.566
Forbrugsafgifter	3	840.957	771.694	738.421
Renholdelse	4	403.807	460.000	413.107
Vedligeholdelse, løbende	5	518.493	690.000	482.102
Vedligeholdelse, genopretning og reovering		0	0	0
Administrationsomkostninger	6	240.241	279.000	241.140
Øvrige foreningsomkostninger	7	78.115	105.000	106.016
Afskrivning inventar m.v.		22.510	0	22.510
Omkostninger i alt		2.745.938	2.960.694	2.627.862
Resultat før finansielle poster		1.633.572	1.422.942	2.101.856
Finansielle indtægter	8	6.245	0	3.843
Finansielle omkostninger	9	499.452	499.000	518.580
Finansielle poster, netto		493.207	499.000	514.737
Årets resultat		1.140.365	923.942	1.587.119
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse, planlagt"		500.000	0	0
Betalte prioritetsafdrag		498.090	495.000	481.156
Regnskabsmæssige afskrivninger		-22.510	0	-22.510
Overført restandel af årets resultat		164.785	428.942	1.128.473
Disponeret i alt		1.140.365	923.942	1.587.119

## Balance pr. 30. juni

		2014	2013
Aktiver	Note	KR.	KR.
Ejendommen matr. nr. 4673, Udenbys Klædebo Kvarter, København	10	140.000.000	140.000.000
Dagsværdi iht. offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2013			
Inventar, driftsmateriel m.v.	11	30.015	52.525
Materielle anlægsaktiver		140.030.015	140.052.525
Restancer, andelshavere		912	36.475
Varmeregnskab	15	0	100.698
Forudbetalte beløb		105.624	54.344
Andre tilgodehavender		372	14.640
Tilgodehavender		106.908	206.157
Likvide beholdninger	12	8.694.002	3.063.394
Omsætningsaktiver		8.800.910	3.269.551
Aktiver		148.830.925	143.322.076

## Balance pr. 30. juni

		2014	2013
Passiver	Note	KR.	KR.
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		117.769.111	117.660.962
Overført resultat m.v.		10.130.931	9.598.715
		127.900.042	127.259.677
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		0	0
Reserveret til vedligeholdelse, planlagt		1.500.000	1.000.000
Andre reserver		1.500.000	1.000.000
Egenkapital	13	129.400.042	128.259.677
Prioritetsgæld	14	12.415.478	12.913.569
Mellemregning andelshavere, overdragelser m.v.		6.621.472	1.967.273
Deposita og fast forudbetalt leje		7.994	7.994
Varmeregnskab	15	98.383	0
Varmeafregning		52.022	0
Skyldige omkostninger	16	235.534	173.563
Gældsforpligtelser	17	19.430.883	15.062.399
Passiver		148.830.925	143.322.076
Eventualforpligtelser	18		
Nøgleoplysninger	19		
Beregning af andelsværdi	20		

## Noter til resultatopgørelse for 2013/14

	Realiseret regnskab 2013/14	Budget (ej revideret) 2013/14	Realiseret regnskab 2012/13
	KR.	KR.	KR.
Note 1. Lejeindtægter			
Viceværtlejlighed	39.600	38.000	38.250
Kælderleje	1.680	2.000	1.925
	41.280	40.000	40.175
Note 2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	532.188	530.000	499.059
Forsikringer	109.627	125.000	125.507
	641.815	655.000	624.566
Note 3. Forbrugsafgifter			
Renovation	307.615	269.000	258.598
Skorstensfejer	7.600	7.000	6.529
Brandtilsyn	5.268	5.250	5.143
Elforbrug fællesarealer	48.674	35.000	32.448
Vandafgifter	297.652	280.000	276.422
Kabel TV	174.148	175.444	159.281
	840.957	771.694	738.421
Note 4. Renholdelse			
Vicevært og rengøring	112.881	200.000	177.148
Rengøringselskab	156.725	140.000	158.799
Hovedrengøring	47.250	50.000	18.000
Vinduespolering	18.000	20.000	0
Grafitirensning	45.438	50.000	41.782
Rottebekæmpelse	14.445	0	14.190
Havearbejde	5.188	0	0
Anden renholdelse (herunder vejsalt)	3.880	0	3.188
	403.807	460.000	413.107

## Noter til resultatopgørelse for 2013/14

	Realiseret regnskab 2013/14	Budget (ej revideret) 2013/14	Realiseret regnskab 2012/13
	KR.	KR.	KR.
Note 5. Vedligeholdelse, løbende			
Vaskeri	87.662	120.000	138.140
VVS-arbejder	200.628	130.000	101.490
Garmester, udskiftning af termoruder	49.817	80.000	51.765
Elektriker	36.779	60.000	47.769
Murer	56.630	80.000	7.214
Maler	0	20.000	0
Tømrer	14.000	40.000	11.995
Låsesmed/dørtelefoner	20.303	35.000	34.693
Småanskaffelser og maskiner	8.860	30.000	16.816
Teknisk rådgivning	9.256	20.000	0
Nye cykelstativer i cykelkældrene	17.969	75.000	0
Kloakreparation	0	0	32.075
Viceværtøj	0	0	14.985
Gård og skure	0	0	29.490
Indgangsdøre og dørskilte m.v.	400	0	-6.373
Anden reparation og vedligeholdelse	16.189	0	2.043
	518.493	690.000	482.102



## Noter til resultatopgørelse for 2013/14

	Realiseret regnskab 2013/14	Budget (ej revideret) 2013/14	Realiseret regnskab 2012/13
Note 6. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	174.830	175.000	168.841
Revision og regnskabsmæssig assistance	50.000	55.000	50.000
Revision tidligere år	-3.750	0	0
Advokat	525	15.000	3.125
Kontorhold	5.199	15.000	3.865
Gebyrer og PBS	11.522	16.000	13.234
Telefon og internet m.v.	1.915	3.000	2.075
	240.241	279.000	241.140
Note 7. Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar og godtgørelser	75.774	78.000	75.774
Valuarvurdering	-4.063	22.000	20.937
Møder og generalforsamling	3.833	5.000	1.697
Tomgangsleje m.v.	1.423	0	6.332
Sociale ydelser	1.148	0	1.276
	78.115	105.000	106.016
Note 8. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	6.245	0	3.843
	6.245	0	3.843
Note 9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	499.452	499.000	518.580
	499.452	499.000	518.580

## Noter til balancen

	2014	2013
	KR.	KR.
Note 10. Ejendommen matr. nr. 4673, Udenbys Klædebo Kvarter, København		
Kostpris pr. 1. juli	21.906.438	21.906.438
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris pr. 30. juni	21.906.438	21.906.438
Opskrivninger pr. 1. juli	117.660.962	117.660.962
Årets opskrivning	108.149	0
Tilbageført opskrivning	0	0
Opskrivninger pr. 30. juni	117.769.111	117.660.962
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	139.675.549	139.567.400
Særlige installationer (Vaskeri)		
Kostpris pr. 1. juli	1.081.494	1.081.494
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris pr. 30. juni	1.081.494	1.081.494
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. juli	648.894	540.745
Årets afskrivning	108.149	108.149
Afgang af afskrivninger	0	0
Akkumulerede afskrivninger pr. 30. juni	757.043	648.894
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	324.451	432.600
Regnskabsmæssig værdi af ejendom pr. 30. juni	140.000.000	140.000.000

Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2013, der antages at være anvendelig som indikator for handelsværdien.

Det må antages, at den offentlige ejendomsvurdering er følsom over for renteudsving.

## Noter til balancen

	2014	2013
	KR.	KR.
Note 11. Inventar og driftsmateriel (traktor)		
Kostpris pr. 1. juli	112.552	112.552
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris pr. 31. december	112.552	112.552
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. juli	60.027	37.517
Årets afskrivning	22.510	22.510
Afgang af afskrivninger	0	0
Akkumulerede afskrivninger pr. 30. juni	82.537	60.027
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	30.015	52.525
Note 12. Likvide beholdninger		
Danske Bank	6.854.556	3.063.394
Nykredit	1.835.445	0
Kassebeholdning	4.001	0
	8.694.002	3.063.394

## Noter til balancen

Note 13. Egenkapital	Egenkapital før andre reserver				Andre reserver			Egenkapital
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m.v.	I alt	Reserveret til imødegåelse af værdifor- ringelse m.v.	Reserveret til vedlige- holdelse af ejendom	I alt	I alt
Saldo pr. 1. juni 2013	0	0	10.598.715	10.598.715	0	0	0	10.598.715
Praksisændring		117.660.962	-1.000.000	116.660.962		1.000.000	1.000.000	117.660.962
Saldo pr. 1. juni 2013	0	117.660.962	9.598.715	127.259.677	0	1.000.000	1.000.000	128.259.677
Årets værdiregulering ejendom		108.149		108.149			0	108.149
Afskrivning på vaskeri			-108.149	-108.149			0	-108.149
Overført til andre reserver			0	0	0		0	0
Reserveret til vedligeholdelse				0		500.000	500.000	500.000
Overført af årets resultat i øvrigt:								
Betalte prioritetsafdrag			498.090	498.090			0	498.090
Regnskabsmæssige afskrivninger			-22.510	-22.510			0	-22.510
Rest af årets resultat			164.785	164.785			0	164.785
Saldo pr. 30. juni 2014	0	117.769.111	10.130.931	127.900.042	0	1.500.000	1.500.000	129.400.042

Note 14. Prioritetsgæld pr. 30. juni 2014	Kurs	Rest- løbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld	Heraf næste års afdrag	Kursværdi
Lånetype							
Realkredit Danmark, 3,474% kontantlån Pålydende rente 3,00 % p.a., konvertibelt opr. kr. 13.515.000.	100,0000	17,75	499.452	498.090	12.415.478	515.621	12.899.658
Obligationsgælden udgør kr. 12.899.658			499.452	498.090	12.415.478	515.621	12.899.658

## Noter til balancen

	2013/14	2012/13
	KR.	KR.
Note 15. Uafsluttet varmeregnskab		
Indbetalt a conto	900.265	781.629
Fjernvarmeomkostning	801.882	882.327
	-98.383	100.698
Note 16. Skyldige omkostninger		
Kreditorer	172.615	110.114
Revision og regnskabsmæssig assistance	50.000	50.000
Skyldig A-skat m.v.	9.429	13.449
Øvrig gæld	3.490	0
	235.534	173.563

## Note 17. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 12.384.037 langfristede gældsforpligtelser.

Den langfristede gæld består af prioritetsgæld. Der henvises i øvrigt til note 14.

## Note 18. Eventualforpligtelser

## Sikkerhedsstillelser:

Der er tinglyst realkreditpantebrev nominelt kr. 13.515.000 til sikkerhed for realkreditlån.

Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 2.076.082 til sikkerhed for mellemværender med Danske Bank A/S.

Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 2.000.000 til sikkerhed for mellemværender med Danske Bank A/S.

## Hæftelsesforhold:

Andelshaverne hæfter ikke personligt for foreningens forpligtelser, men kun med den indbetalte andelskapital.

For lån i kreditforening eller pengeinstitutter, som er sikret ved pantebrev, hæfter andelshaverne dog personligt solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 19 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

## Afgivne garantier:

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

## Noter

### Note 19. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer.

I andelsboligforeningen "Valkyrien" anvendes andelsværdierne m.v. som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der gælder konkret for den enkelte andelshaver.

### Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

### Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Boligtype	Antal	Areal (kvm)	Areal (kvm)	Areal (kvm)
Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:		2013/14	2012/13	2011/12
(B1) Andelsboliger	143	8.847	8.847	8.847
(B2) Erhvervsandele	0	0	0	0
(B3) Boliglejemål	1	62	62	62
(B4) Erhvervslejemål	0	0	0	0
(B5) Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
(B6) I alt	144	8.909	8.909	8.909

(C1) Ved opgørelse af andelsværdien benyttes den oprindelige fordelingsnøgle som fordelingstal (jvf. side 25).

(C2) Ved opgørelse af boligafgiften benyttes andet fordelingstal.

(C3) Fordelingsnøglen ved opgørelse af boligafgiften kan oplyses af administrator.

(D1) Foreningen er stiftet i 1924.

(D2) Ejendommen er opført i 1925.

(E1) Den enkelte andelshaver kan ikke hæfte for mere, end der er betalt for andelen.

## Noter

## Note 19. Nøgleoplysninger (fortsat)

(F1) Ejendommen er ved beregningen af andelsværdien indregnet til offentlig ejendomsvurdering.

Beregnete nøgletal for foreningen ultimo året:	kr.	kr/kvm i alt (B6)
(F2) Offentlig ejendomsvurdering (F2/B6)	140.000.000	15.714
(F3) Generalforsamlingsbestemte reserver (F3/B6)	1.500.000	168
(F4) Reserver i procent af ejendomsværdi	1,07%	

(G1) Foreningen har ikke modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning.

(G2) Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v.

(G3) Der er ikke tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom.

Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed og vedligeholdelse m.v.

Beregnete nøgletal for foreningen:	kr. juni			kr/kvm andel (B1)
(H1) Boligafgift	367.606	x12	/8847	499
(H2) Erhvervslejeindtægter	0	x12	/8847	0
(H3) Boliglejeindtægter	3.300	x12	/8847	4

	2011/12	2012/13	2013/14
(J) Årets overskud, kr. pr. kvm andel(B1)	-75	179	129

	kr/kvm andel (B1)
(K1) Andelsværdi	14.402
(K2) Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.202
(K3) Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	15.604

	2011/12	2012/13	2013/14
(M1) Vedligeholdelse, løbende, kr. pr. kvm i alt (B6)	166	54	58
(M2) Vedligeholdelse, genopretning og renovering, kr. pr. kvm i alt (B6)	0	0	0
(M3) Vedligehold i alt, kr. pr. kvm i alt (B6)	166	54	58

## Noter

## Note 19. Nøgleoplysninger (fortsat)

				I pct.
(P) Friværdi ultimo (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)				86
	2011/12	2012/13	2013/14	
(R) Årets afdrag, kr. pr. kvm andel (B1)	16	54	56	

## Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	kr/kvm andel (B1)	kr/kvm i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	15.825	15.714
Valuarvurdering	-	-
Anskaffelsessum (kostpris)	2.476	2.459
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.202	1.193
Foreslået andelsværdi	14.402	14.302
Reserver uden for andelsværdi	170	168
		kr/kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm (B1)		457
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm (B3)		639
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm (B4)		0
		I pct.
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		
Vedligeholdelsesomkostninger		14
Øvrige omkostninger		60
Finansielle poster, netto		13
Afdrag		13
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		92



## Noter

## Note 20. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra c, (offentlig ejendomsvurdering), samt vedtægternes § 22:

		KR.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		127.900.042
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	12.415.478	
Prioritetsgæld, kursværdi	-12.899.658	-484.180
		127.415.862

Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2013

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 29. oktober 2013)	126.792.369
--	-------------

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.

ANDELSVÆRDIERNE PR. 30. JUNI 2014 på baggrund af offentlig vurdering.

(beregnet ud fra den forholdsmæssige ændring i ejendommens værdi fra forrige år)

Samlet værdi: 127.415.862

Andels-nr.	Værdi	Andels-nr.	Værdi	Andels-nr.	Værdi
1	795.004	50	828.565	99	904.337
2	828.565	51	860.850	100	904.337
3	828.565	52	860.850	101	904.337
4	860.850	53	860.850	102	904.337
5	828.565	54	860.850	103	864.584
6	860.850	55	828.565	104	864.584
7	795.004	56	828.565	105	864.584
8	828.565	57	1.376.367	106	864.584
9	828.565	58	714.268	107	904.337
10	828.565	59	1.460.852	108	904.337
11	860.850	60	746.569	109	904.337
12	860.850	61	1.460.852	110	904.337
13	860.850	62	746.569	111	864.584
14	860.850	63	1.376.367	112	864.584
15	828.565	64	714.268	113	864.584
16	828.565	65	981.354	114	864.584
17	828.565	66	0	115	904.337
18	828.565	67	1.018.618	116	904.337
19	860.850	68	1.086.938	117	904.337
20	860.850	69	1.018.618	118	904.337
21	860.850	70	1.086.938	119	864.584
22	860.850	71	981.354	120	864.584
23	828.565	72	1.047.185	121	864.584
24	828.565	73	983.844	122	864.584
25	828.565	74	1.031.034	123	904.337
26	828.565	75	1.014.884	124	904.337
27	860.850	76	1.072.048	125	904.337
28	860.850	77	1.014.884	126	904.337
29	860.850	78	1.072.048	127	864.584
30	860.850	79	983.844	128	864.584
31	828.565	80	1.031.034	129	864.584
32	828.565	81	788.811	130	864.584
33	828.565	82	864.584	131	904.337
34	828.565	83	797.509	132	904.337
35	860.850	84	904.337	133	904.337
36	860.850	85	797.509	134	904.337
37	860.850	86	904.337	135	864.584
38	860.850	87	788.811	136	864.584
39	828.565	88	864.584	137	864.584
40	828.565	89	864.584	138	0
41	828.565	90	864.584	139	904.337
42	828.565	91	904.337	140	877.000
43	860.850	92	904.337	141	904.337
44	860.850	93	904.337	142	877.000
45	860.850	94	904.337	143	864.584
46	860.850	95	864.584	144	840.981
47	828.565	96	864.584	67 A	0
48	828.565	97	864.584	74 A	925.797
49	828.565	98	864.584		