



## ANDELSBOLIGFORENINGEN

### "VALKYRIEN"

#### ÅRSRAPPORT

2014/15

**INDHOLD**

	<b>Side</b>
<b>Foreningsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
<b>Årsregnskab 1. juli 2014 – 30. juni 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Noter	14-25

**FORENINGSOPLYSNINGER**

<b>Foreningen</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Søren Laursen (formand) Heidi Bonde Knudsen Mette Marie Meyer Lotte Agnete Hendriksen
<b>Administration</b>	ØENS Ejendomsadministration A/S Lergravsvej 59 2300 København S
<b>Kritiske revisorer</b>	Verner Bentsen Hans Christian Schubell
<b>Revision</b>	TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Vester Voldgade 107 1552 København V

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2015

Dirigent

**ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING**

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2014/15 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 2015 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 – 30. juni 2015.

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 2. september 2015

**Administrator**

ØENS Ejendomsadministration A/S

København, den 2. september 2015

**Bestyrelse:**

Søren Laursen

Heidi Bonde Knudsen

Mette Marie Meyer

Lotte Agnete Hendriksen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen "Valkyrien"

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen "Valkyrien" for regnskabsåret 1. juli 2014 – 30. juni 2015, 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 2015 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2014 – 31. juni 2015 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 2. september 2015

**TT Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab



Torben Madsen

statsautoriseret revisor

Vi har revideret nærværende årsregnskab for regnskabsåret 1/7 2014 – 30/6 2015

København, den 2. september 2015



## 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 krævede nøgleoplysninger, at give oplysning om andelens værdi, og at give oplysninger om eventuel 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 mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

### 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 renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld samt renter af bankgæld.

### 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.).



**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)****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 nominal værdi.

**Øvrige gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal 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. 2 af 6. januar 2015 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 2014 til 30. juni 2015

		Realiseret regnskab 2014/15	Budget (ej revideret) 2014/15	Realiseret regnskab 2013/14
Indtægter	Note	KR.	KR.	KR.
Boligafgift		4.411.273	4.411.273	4.046.158
Lejeindtægter	1	41.280	39.600	41.280
Antennebidrag		189.592	189.601	167.122
Vaskeriindtægter		100.479	120.000	115.950
Indmeldelsesgebyrer		12.000	9.000	9.000
Øvrige indtægter		5.476	0	0
<b>Indtægter i alt</b>		<b>4.760.100</b>	<b>4.769.474</b>	<b>4.379.510</b>
<b>Omkostninger</b>				
Ejendomsskat og forsikringer	2	691.284	674.100	641.815
Forbrugsafgifter	3	882.426	921.501	840.957
Renholdelse	4	456.054	525.000	403.807
Vedligeholdelse, løbende	5	808.849	1.135.000	518.493
Vedligeholdelse, genopretning og renovering		0	0	0
Administrationsomkostninger	6	260.321	284.000	240.241
Øvrige foreningsomkostninger	7	98.687	104.000	78.115
Afskrivning inventar m.v.		22.510	0	22.510
<b>Omkostninger i alt</b>		<b>3.220.131</b>	<b>3.643.601</b>	<b>2.745.938</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.539.969</b>	<b>1.125.873</b>	<b>1.633.572</b>
Finansielle indtægter	8	16.734	0	6.245
Finansielle omkostninger	9	930.297	450.000	499.452
<b>Finansielle poster, netto</b>		<b>913.563</b>	<b>450.000</b>	<b>493.207</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>626.406</b>	<b>675.873</b>	<b>1.140.365</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Overført til "Reserveret til vedligeholdelse, planlagt"		0	0	500.000
Betalte prioritetsafdrag		514.277	505.000	498.090
Regnskabsmæssige afskrivninger		-22.510	0	-22.510
Overført restandel af årets resultat		134.639	170.873	164.785
<b>Disponeret i alt</b>		<b>626.406</b>	<b>675.873</b>	<b>1.140.365</b>

## Balance pr. 30. juni

		2015	2014
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 2014			
Inventar, driftsmateriel m.v.	11	7.505	30.015
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>140.007.505</b>	<b>140.030.015</b>
 Restancer, andelshavere		0	912
Forudbetalte beløb		106.996	105.624
Andre tilgodehavender		65.247	372
<b>Tilgodehavender</b>		<b>172.243</b>	<b>106.908</b>
 <b>Likvide beholdninger</b>	12	<b>3.156.806</b>	<b>8.694.002</b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.329.049</b>	<b>8.800.910</b>
 <b>Aktiver</b>		<b>143.336.554</b>	<b>148.830.925</b>

**Balance pr. 30. juni**

		2015	2014
	Note	KR.	KR.
<b>Passiver</b>			
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		117.877.260	117.769.111
Overført resultat m.v.		10.149.188	10.130.931
		<b>128.026.448</b>	<b>127.900.042</b>
<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom	0	0	
Reserveret til vedligeholdelse, planlagt		2.000.000	1.500.000
<b>Andre reserver</b>		<b>2.000.000</b>	<b>1.500.000</b>
<b>Egenkapital</b>	13	<b>130.026.448</b>	<b>129.400.042</b>
Prioritetsgæld	14	11.871.304	12.415.478
Mellemregning andelshavere, overdragelser m.v.		986.030	6.621.472
Deposita og fast forudbetalt leje		7.994	7.994
Varmeregnskab	15	173.153	98.383
Varmaefregning		0	52.022
Skyldige omkostninger	16	271.625	235.534
<b>Gældsforpligtelser</b>	17	<b>13.310.106</b>	<b>19.430.883</b>
<b>Passiver</b>		<b>143.336.554</b>	<b>148.830.925</b>
Eventualforpligtelser	18		
Nøgleoplysninger	19		
Beregning af andelsværdi	20		

## Noter til resultatopgørelse for 2014/15

	Realiseret regnskab 2014/15	Budget (ej revideret) 2014/15	Realiseret regnskab 2013/14
	KR.	KR.	KR.
<b>Note 1. Lejeindtægter</b>			
Viceværtlejlighed	39.600	39.600	39.600
Kælderleje	1.680	0	1.680
	<b>41.280</b>	<b>39.600</b>	<b>41.280</b>
<b>Note 2. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskat	572.990	544.100	532.188
Forsikringer	118.294	130.000	109.627
	<b>691.284</b>	<b>674.100</b>	<b>641.815</b>
<b>Note 3. Forbrugsafgifter</b>			
Renovation	332.979	344.000	307.615
Skorstensfejer	6.669	7.600	7.600
Brandtilsyn	5.268	5.300	5.268
Elforbrug fællesarealer	45.975	50.000	48.674
Vandafgifter	301.939	325.000	297.652
Kabel TV	189.596	189.601	174.148
	<b>882.426</b>	<b>921.501</b>	<b>840.957</b>
<b>Note 4. Renholdelse</b>			
Vicevært og rengøring	180.976	190.000	112.881
Rengøringsselskab	156.587	180.000	156.725
Hovedrengøring og vinduespolering	66.750	85.000	65.250
Grafittirensning	47.001	50.000	45.438
Rottebekæmpelse	2.800	0	14.445
Havearbejde	0	0	5.188
Anden renholdelse	1.940	20.000	3.880
	<b>456.054</b>	<b>525.000</b>	<b>403.807</b>



## Noter til resultatopgørelse for 2014/15

	Realiseret regnskab 2014/15	Budget (ej revideret) 2014/15	Realiseret regnskab 2013/14
	KR.	KR.	KR.
<b>Note 5. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Vaskeri	86.185	5.000	87.662
VVS-arbejder inkl. varmeanlæg	59.159	80.000	200.628
Garmester, udskiftning af termoruder	151.894	80.000	49.817
Elektriker	65.458	50.000	36.779
Murer	64.143	90.000	56.630
Maler	0	20.000	0
Tømrer	12.372	40.000	14.000
Låsesmed/dørtelefoner	34.680	45.000	20.303
Småanskaffelser og maskiner	1.740	45.000	8.860
Teknisk rådgivning	11.262	20.000	9.256
Nye cykelstativer i cykelkældrene	30.777	50.000	17.969
Nye cykelstativer i gård og på gaden	15.549	50.000	0
Maling af for- og bagtrappe	148.725	180.000	0
Maling af cykelkælder	50.000	65.000	0
Rottesikring	0	50.000	0
Skybrudssikring af vaskekælder	21.946	30.000	0
Halvtag ved skuret mod Sigynsgade	0	170.000	0
Vindueshasper i stuelejligheder mod gaden	0	65.000	0
Tagrender og leje af lift	30.226	0	0
Kloakarbejde	2.769	0	0
Planter til gården	5.192	0	0
Diverse til gården bla. sækkevogn	18.613	0	0
Indgangsdøre og dørskilte m.v.	-7.975	0	400
Anden reparation og vedligeholdelse	6.134	0	16.189
	<b>808.849</b>	<b>1.135.000</b>	<b>518.493</b>

## Noter til resultatopgørelse for 2014/15

	Realiseret regnskab 2014/15	Budget (ej revideret) 2014/15	Realiseret regnskab 2013/14
<b>Note 6. Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	177.869	180.000	174.830
Honorar for låneomlægning	6.250	0	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	55.000	55.000	50.000
Revision tidligere år	1.875	0	-3.750
Advokat	0	15.000	525
Kontorhold	3.440	15.000	5.199
Gebyrer og PBS	12.642	16.000	11.522
Telefon og internet m.v.	3.181	3.000	1.915
Diverse administrationsomkostninger	64	0	0
	<b>260.321</b>	<b>284.000</b>	<b>240.241</b>
<b>Note 7. Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Bestyrelseshonorar og godtgørelser	75.774	79.000	75.774
Valuarvurdering	0	20.000	-4.063
Energimærkning	16.700	0	0
Møder og generalforsamling	2.003	5.000	3.833
Fællesarrangementer	3.132	0	0
Tomgangsleje m.v.	0	0	1.423
Sociale ydelser	1.078	0	1.148
	<b>98.687</b>	<b>104.000</b>	<b>78.115</b>
<b>Note 8. Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter bank	16.734	0	6.245
	<b>16.734</b>	<b>0</b>	<b>6.245</b>
<b>Note 9. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	371.161	450.000	499.452
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	462.085	0	0
Omkostninger ved omlægning af lån	42.665	0	0
Renteudgifter bank	54.386	0	0
	<b>930.297</b>	<b>450.000</b>	<b>499.452</b>

## Noter til balancen

	2015	2014
	KR.	KR.
<b>Note 10. Ejendommen matr. nr. 4673, Udenbys Klædebo Kvarter, København</b>		
Kostpris pr. 1. juli	21.906.438	21.906.438
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris pr. 30. juni</b>	<b>21.906.438</b>	<b>21.906.438</b>
Opskrivninger pr. 1. juli	117.769.111	117.660.962
Årets opskrivning	108.149	108.149
Tilbageført opskrivning	0	0
<b>Opskrivninger pr. 30. juni</b>	<b>117.877.260</b>	<b>117.769.111</b>
 <b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni</b>	 <b>139.783.698</b>	 <b>139.675.549</b>
 <b>Særlige installationer (Vaskeri)</b>		
Kostpris pr. 1. juli	1.081.494	1.081.494
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris pr. 30. juni</b>	<b>1.081.494</b>	<b>1.081.494</b>
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. juli	757.043	648.894
Årets afskrivning	108.149	108.149
Afgang af afskrivninger	0	0
<b>Akkumulerede afskrivninger pr. 30. juni</b>	<b>865.192</b>	<b>757.043</b>
 <b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni</b>	 <b>216.302</b>	 <b>324.451</b>
 <b>Regnskabsmæssig værdi af ejendom pr. 30. juni</b>	 <b>140.000.000</b>	 <b>140.000.000</b>

Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014, der antages at være anvendelig som indikator for handelsværdien.

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

## Noter til balancen

	2015	2014
	KR.	KR.
<b>Note 11. Inventar og driftsmateriel (traktor)</b>		
Kostpris pr. 1. juli	112.552	112.552
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<b>112.552</b>	<b>112.552</b>
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. juli	82.537	60.027
Årets afskrivning	22.510	22.510
Afgang af afskrivninger	0	0
<b>Akkumulerede afskrivninger pr. 30. juni</b>	<b>105.047</b>	<b>82.537</b>
 <b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni</b>	 <b>7.505</b>	 <b>30.015</b>
 <b>Note 12. Likvide beholdninger</b>		
Danske Bank	0	6.854.556
Arbejdernes Landsbank	3.152.867	1.835.445
Kassebeholdning	3.939	4.001
	<b>3.156.806</b>	<b>8.694.002</b>

## 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 2014	0	117.769.111	10.130.931	127.900.042	0	1.500.000	1.500.000	129.400.042
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			-500.000	-500.000		500.000	500.000	0
<b>Overført af årets resultat i øvrigt:</b>								
Betalte prioritetsafdrag			514.277	514.277			0	514.277
Regnskabsmæssige afskrivninger			-22.510	-22.510			0	-22.510
Rest af årets resultat			134.639	134.639			0	134.639
Saldo pr. 30. juni 2015	0	117.877.260	10.149.188	128.026.448	0	2.000.000	2.000.000	130.026.448

### Note 14. Prioritetsgæld pr. 30. juni 2015

Lånetype	Kurs	Rest- løbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld	Heraf næste års afdrag	Kursværdi
<b>Realkredit Danmark, 3,474% kontantlån</b>							
Pålydende rente 3,00 % p.a., konvertibelt opr. kr. 13.515.000.		indfriet	247.284	255.581	0	0	0
<b>LR Realkredit, 1,9497% kontantlån</b>							
Pålydende rente 2,00 % p.a., konvertibelt opr. kr. 12.130.000.	92,2330	16,75	123.877	258.696	11.871.304	615.000	10.905.741
Obligationsgælden udgør kr. 11.824.120			371.161	514.277	11.871.304	615.000	10.905.741

**Noter til balancen**

	2014/15	2013/14
	KR.	KR.
<b>Note 15. Uafsluttet varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	942.461	900.265
Fjernvarmeomkostning	769.308	801.882
	<b>-173.153</b>	<b>-98.383</b>
 <b>Note 16. Skyldige omkostninger</b>		
Kreditorer	203.047	172.615
Revision og regnskabsmæssig assistance	55.000	50.000
Skyldig A-skat m.v.	13.578	9.429
Øvrig gæld	0	3.490
	<b>271.625</b>	<b>235.534</b>

**Note 17. Gældsforpligtelser**

Af de samlede gældsforpligtelser er t.kr. 11.256 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. 12.130.000 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. 2 af 6. januar 2015 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:		2014/15	2013/14	2012/13
(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
<b>(B6) I alt</b>	<b>144</b>	<b>8.909</b>	<b>8.909</b>	<b>8.909</b>

(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./kvm i alt (B6)
		kr.	
(F2) Offentlig ejendomsvurdering (F2/B6)		140.000.000	15.714
(F3) Generalforsamlingsbestemte reserver (F3/B6)		2.000.000	224
(F4) Reserver i procent af ejendomsværdi		1,43%	

(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./kvm andel (B1)
	kr. juni			
(H1) Boligafgift	367.606	x12	/8847	499
(H2) Erhvervslejeindtægter	0	x12	/8847	0
(H3) Boliglejeindtægter	3.300	x12	/8847	4
		<b>2012/13</b>	<b>2013/14</b>	<b>2014/15</b>
(J) Årets overskud, kr. pr. kvm andel(B1)		179	129	71
				kr./kvm andel (B1)
(K1) Andelsværdi				14.580
(K2) Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver				1.128
(K3) Teknisk andelsværdi (K1 + K2)				15.708
		<b>2012/13</b>	<b>2013/14</b>	<b>2014/15</b>
(M1) Vedligeholdelse, løbende, kr. pr. kvm i alt (B6)		54	58	91
(M2) Vedligeholdelse, genopretning og renovering, kr. pr. kvm i alt (B6)		0	0	0
(M3) Vedligehold i alt, kr. pr. kvm i alt (B6)		54	58	91

**Noter****Note 19. Nøgleoplysninger (fortsat)**

				I pct.
(P) Friværdi ultimo (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)				90
	<b>2012/13</b>	<b>2013/14</b>	<b>2014/15</b>	
(R) Årets afdrag, kr. pr. kvm andel (B1)	54	56	58	

**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 fratrasket omsætningsaktiver	1.128	1.120
Foreslået andelsværdi	14.580	14.479
Reserver uden for andelsværdi	226	224
		<b>kr/kvm</b>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm (B1)		499
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm (B3)		639
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm (B4)		0
<b>Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):</b>		<b>I pct.</b>
Vedligeholdelsesomkostninger		17
Øvrige omkostninger		52
Finansielle poster, netto		20
Afdrag		11
		<b>100</b>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		93

**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		128.026.448
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	11.871.304	
Prioritetsgæld, kursværdi	-10.905.741	965.563
		<b>128.992.011</b>

**Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014**

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 28. oktober 2014)	<b>127.415.862</b>
--	--------------------

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.

**ANDELSVÆRDIERNE PR. 30. JUNI 2015 på baggrund af offentlig vurdering.**

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

**Samlet værdi: 128.992.011**

Andels-nr.	Værdi	Andels-nr.	Værdi	Andels-nr.	Værdi
1	804.838	50	838.814	99	915.524
2	838.814	51	871.498	100	915.524
3	838.814	52	871.498	101	915.524
4	871.498	53	871.498	102	915.524
5	838.814	54	871.498	103	875.279
6	871.498	55	838.814	104	875.279
7	804.838	56	838.814	105	875.279
8	838.814	57	1.393.393	106	875.279
9	838.814	58	723.104	107	915.524
10	838.814	59	1.478.923	108	915.524
11	871.498	60	755.804	109	915.524
12	871.498	61	1.478.923	110	915.524
13	871.498	62	755.804	111	875.279
14	871.498	63	1.393.393	112	875.279
15	838.814	64	723.104	113	875.279
16	838.814	65	993.494	114	875.279
17	838.814	66	0	115	915.524
18	838.814	67	1.031.219	116	915.524
19	871.498	68	1.100.383	117	915.524
20	871.498	69	1.031.219	118	915.524
21	871.498	70	1.100.383	119	875.279
22	871.498	71	993.494	120	875.279
23	838.814	72	1.060.138	121	875.279
24	838.814	73	996.014	122	875.279
25	838.814	74	1.043.788	123	915.524
26	838.814	75	1.027.438	124	915.524
27	871.498	76	1.085.309	125	915.524
28	871.498	77	1.027.438	126	915.524
29	871.498	78	1.085.309	127	875.279
30	871.498	79	996.014	128	875.279
31	838.814	80	1.043.788	129	875.279
32	838.814	81	798.569	130	875.279
33	838.814	82	875.279	131	915.524
34	838.814	83	807.374	132	915.524
35	871.498	84	915.524	133	915.524
36	871.498	85	807.374	134	915.524
37	871.498	86	915.524	135	875.279
38	871.498	87	798.569	136	875.279
39	838.814	88	875.279	137	875.279
40	838.814	89	875.279	138	0
41	838.814	90	875.279	139	915.524
42	838.814	91	915.524	140	887.849
43	871.498	92	915.524	141	915.524
44	871.498	93	915.524	142	887.849
45	871.498	94	915.524	143	875.279
46	871.498	95	875.279	144	851.384
47	838.814	96	875.279	67 A	0
48	838.814	97	875.279	74 A	937.250
49	838.814	98	875.279		