

Andelsboligforeningen
Valdemarsgade 65-67
1665 København V
CVR-nr. 26 90 95 03

Årsrapport for 2012/13

Foreningsoplysninger mv.	3
Regnskabspåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Bestyrelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Noter	14 - 21

Foreningen

A/B Valdemarsgade 65-67
1665 København V
CVR nr. 26 90 95 03

Bestyrelse

Preben Thomsen, formand
Rune Kjærsgaard Jørgensen
Tabita Brøner
Jeppe Kjærsgaard Jørgensen

Administrator

SJELDANI Boligadministration
P. Knudsens Gade 1
2450 København SV
Tlf.nr. 33 24 21 11

Revision

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Nordea

Vi aflægger hermed andelsboligforeningens årsrapport for 2012/13.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vor opfattelse, at bestyrelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 10. oktober 2013

Bestyrelsen



Preben Thomsen

Rune Kjærsgaard Jørgensen

Tabita Brøner

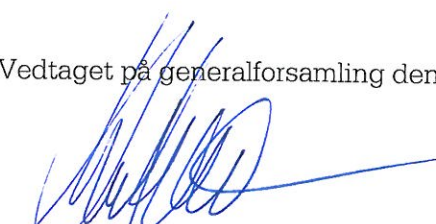
Jeppe Kjærsgaard Jørgensen

Administrator



SJELDANI Boligadministration

Vedttaget på generalforsamling den ^{14/10} 2013



Dirigent

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67 for regnskabsåret 01.07.12 – 30.06.13, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger, samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på 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 vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om bestyrelsens valg af regnskabspraksis er passende, om bestyrelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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. 30.06.13 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.12 – 30.06.13 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

UDTALELSE OM BESTYRELSESBERETNINGEN

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

København, den 10. oktober 2013

Beierholm

Statsaut. Revisionspartnerselskab


Morten Egnholm Alsted

Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Andelsboligforeningens formål er at eje og drive andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Andelsboligforeningens værdiansættelse af andelskronen er påvirket af en forsigtig vurdering omkring andelskroneværdien, herunder en vurdering af udgifter til større vedligeholdelses- og renoveringsopgaver vedrørende ejendommen, værdiforringelse, renteusikkerhed samt en løbende usikkerhed omkring kursen på prioritetsgæld.

I foreliggende årsregnskab er der foretaget en reservation på DKK 1.000.000 til imødegåelse af ovennævnte mv. Beløbet indregnes som andre reserver under egenkapitalen.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for 2012/13 er på samme niveau som 2011/12.

Foreningen har:

- ikke indgået renteswapaftaler pr. 30.06.13
- ikke anvendt rentetilpasningslån.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Årsrapporten for andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A og lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

GENERELT

De væsentligste elementer i den anvendte regnskabspraksis, der er uændret i forhold til foregående år, er følgende:

RESULTATOPGØRELSEN

Boligafgifter/lejeindtægter

Boligafgifter og lejeindtægter, der vedrører regnskabsperioden, er indtægtsført i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger, der vedrører regnskabsperioden, indgår i resultatopgørelsen.

Finansielle poster

Under finansielle poster indgår renteindtægter og renteomkostninger, låneoptagelsesomkostninger samt renter vedrørende ombygningslån.

Skat af årets resultat

Årets skat udgør årets aktuelle skat. Skatten er beregnet med den for året gældende skatteprocent.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Driftsmidler og inventar over DKK 12.300 med levetid på over 3 år aktiveres og afskrives lineært over 5 år.

Ejendommen måles til dagsværdi på grundlag af kontant ejendomsvurdering, idet denne er en anvendelig indikator for dagsværdi. Værdiregulering indregnes på egenkapitalen. Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavende måles til nominel værdi med fradrag for skønnede tabrisici efter en individuel vurdering.

Andelskroneværdi (egenkapital uden tillæg af andre reserver)

Andelskroneværdien er opgjort efter gældende regler for Lov om Andelsboligforeninger. Andelskroneværdien er opgjort uden tillæg af andre reserver.

Andelskroneværdien er opgjort efter Lov om andelsboligforeningers § 5, stk. 2 c, kontantvurdering.

Under hensyntagen til de særlige regler for andelsboligforeninger er følgende poster reguleret direkte på egenkapitalen:

- Fortjenester vedrørende overdragelser af lejligheder til nye andelshavere (indskud)
- Værdireguleringer vedrørende ejendom til valuarvurdering/kontantværdi.
- Reguleringer vedrørende hensættelser til udskudt skat og andre reserver
- Kursreguleringer vedrørende prioritetsgæld
- Andre reguleringer, herunder indvendig vedligeholdelse og omkostninger vedrørende salg af andele.

Andelskroneværdien skal i henhold til vedtægterne fordeles efter fordelingstal.

Andre reserver

Andre reserver er indregnet med det beløb der stilles forslag om på foreningens ordinære generalforsamling.

Reguleringer af andre reserver indregnes på egenkapitalen.

Egenkapital i alt

Egenkapital i alt udgøres af egenkapital (andelskroneværdi) med tillæg af andre reserver

Hensatte forpligtelser og eventualforpligtelser

Udskudt skat er beregnet i henhold til ejendomsavancebeskatningsloven. Reguleringer af udskudt skat indregnes direkte på egenkapitalen. Den udskudte skat er beregnet med den for året gældende skatteprocent.

Ved beregning af udskudt skat anvendes beregningspraksis i Landsretsdom af 22. maj 2008.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Prioritetsgæld måles til kursværdi på statusdagen. Kursreguleringer indregnes på egenkapitalen.

Resultatopgørelse

Note		2012/13 DKK	2011/12 DKK
	Boligafgifter, beboelse	854.822	854.822
	Lejeindtægter, beboelse	35.714	36.282
	Lejeindtægter, erhverv	203.135	164.412
	Indtægter, øvrige	234	23.008
	Indtægter i alt	1.093.905	1.078.524
1	Reparation og vedligeholdelse	72.804	43.891
2	Skatter og forsikringer mv.	162.017	162.472
3	Ejendomsomkostninger	66.894	73.860
4	Foreningsomkostninger	89.410	65.974
	Omkostninger i alt	391.125	346.197
	Resultat før renter mv.	702.780	732.327
5	Finansiering, netto	426.324	432.490
	Resultat før skat	276.456	299.837
6	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	276.456	299.837
	Afdrag på lån:		
	Gæld til realkreditinstitutter	155.544	148.860
	Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0
	Samlet afdrag på prioritetsgæld mv.	155.544	148.860

AKTIVER		30.06.13	30.06.12
Note		DKK	DKK
7	Matr.nr. 1082, Udenbys Vester Kvarter, Valdemarsgade 65-67, Kontantværdi	17.500.000	17.500.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	17.500.000	17.500.000
	Anlægsaktiver i alt	17.500.000	17.500.000
	Tilgodehavende beboere	20.352	9.210
	Periodeafgrænsningsposter	10.470	11.333
	Tilgodehavender i alt	30.822	20.543
5	Bankindeståender mv.	734.596	589.242
	Likvide beholdninger i alt	734.596	589.242
	Omsætningsaktiver i alt	765.418	609.785
	Aktiver i alt	18.265.418	18.109.785

PASSIVER		30.06.13	30.06.12
Note		DKK	DKK
	Indskudskapital	558.000	558.000
	Reserve for opskrivninger	9.112.000	9.112.000
	Overført resultat	-1.937.666	-2.233.229
12	Andelskroneværdi (egenkapital uden reserver)	7.732.334	7.436.771
9	Andre reserver	1.000.000	1.000.000
	Andre reserver i alt	1.000.000	1.000.000
8	Egenkapital i alt	8.732.334	8.436.771
	Udskudt skat	460.000	460.000
	Hensatte forpligtelser i alt	460.000	460.000
5	Gæld til realkreditinstitutter	8.734.790	8.916.425
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.734.790	8.916.425
5	Gæld til realkreditinstitutter	162.528	155.544
10	Leverandørgæld	28.675	34.021
11	Anden gæld	89.468	64.176
12	Deposita og forudbetalt husleje	57.623	42.848
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	338.294	296.589
	Gældsforpligtelser i alt	9.073.084	9.213.014
	Passiver i alt	18.265.418	18.109.785

12 Fordeling af andelsværdi mv.

13 Nøgletal

14 Eventualforpligtelser mv.

	2012/13	2011/12
	DKK	DKK
1. Reparation og vedligeholdelse		
Elektriker	16.149	1.030
Murer	4.500	0
Blikkenslager og VVS	24.738	8.440
Låsereparation	0	3.280
Snedker og tømrer	23.631	31.141
Varmeanlæg	3.786	0
I alt	72.804	43.891

2. Skatter og forsikringer mv.

El	8.009	6.668
Forsikringer mv.	29.016	25.225
Vandafgift	43.716	53.843
Ejendomsskat mv.	81.276	76.736
I alt	162.017	162.472

	2012/13 DKK	2011/12 DKK
3. Ejendomsomkostninger		
Vinduespolering og trappevask	37.788	36.252
Gårdlaug	22.350	21.912
Snebekæmpelse	0	4.088
Internet udgifter, netto	-218	3.994
Abonnementer	6.974	7.614
I alt	66.894	73.860

4. Foreningsomkostninger

Administration	32.000	31.500
Revision og regnskabsmæssig assistance	15.300	15.000
Bankgebyrer mv.	4.560	4.027
Kontorartikler, porto mv.	378	2.691
Godtgørelse	3.200	0
Foreningsomkostninger	500	948
Bestyrelsesmøder	2.160	1.611
Varmeregnskab	10.460	8.768
Tomgang (leje + varme)	19.645	0
Diverse omkostninger	1.207	1.429
I alt	89.410	65.974

30.06.13
DKK

5. Finansiering, indeståender og prioritetsgæld

	Indeståender	Renter
Nordea 5495 497 897	734.596	312
I alt	734.596	312

5. Finansiering, indeståender, prioritetsgæld og kreditinstitutter, fortsat

Beløb i DKK	Hovedstol	Rente i %	Rest-løbetid	Afdrag	Restgæld	Kursværdi	Renter
Nordea	8.870.000	4,4163	27,5 år	155.544	8.492.813	8.897.318	426.636
I alt				155.544	8.492.813	8.897.318	426.636
Finansiering, netto							426.324

Fordeling imellem langfristet og kortfristet gæld:

Beløb i DKK	Restgæld	Langfristet	Kortfristet	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	8.897.318	8.734.790	162.528	7.603.848
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0	0	0
I alt	8.897.318	8.734.790	162.528	7.603.848

Foreningen har ikke indgået renteswapaftaler pr. 30.06.13.
Foreningen har ingen rentetilpasningslån.

6. Skattepligtig indkomst

Der påhviler ikke foreningen skatter, da foreningen har fremførbare skattemæssige underskud

Fremførbare underskud efter modregning af årets skattepligtige indkomst	693.757
Årets skattepligtige indkomst udgør	9.696

	30.06.13	30.06.12
	DKK	DKK

7. Ejendommens værdi

Anskaffelsessum pr. 01.07.12	7.928.000	7.928.000
Ombygningsudgifter	0	0
Anskaffelsessum pr. 30.06.13	7.928.000	7.928.000
Regulering til kontant ejendomsvurdering	9.572.000	9.572.000
Kontant ejendomsvurdering	17.500.000	17.500.000
Kontant ejendomsvurdering 01.10.2012	17.500.000	17.500.000

8. Egenkapital

Beløb i DKK	Indskuds- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Egenkapital (andels kroneværdi)	Andre reserver	Egenkapital i alt
Saldo pr. 01.07.12	558.000	9.112.000	-2.233.229	7.436.771	1.000.000	8.436.771
Årets resultat			276.456	276.456		276.456
Årets indskud	0		0	0		0
Regulering opskrivning ejendom		0		0		0
Regulering udskudt skat		0		0		0
Regulering andre reserver			0		0	0
Kursregulering gæld til kontantværdi			19.107	19.107		19.107
I alt	558.000	9.112.000	-1.937.666	7.732.334	1.000.000	8.732.334

	30.06.13 DKK	30.06.12 DKK
--	-----------------	-----------------

9. Andre reserver

Primo	1.000.000	1.000.000
Årets regulering	0	0
Ultimo	1.000.000	1.000.000
Specifikation af andre reserver:		
Øvrige reserver, generelt	1.000.000	1.000.000
Ultimo	1.000.000	1.000.000

10. Leverandører af varer og tjenesteydelser

Revision- og regnskabsmæssig assistance	15.300	15.000
Øvrige	13.375	19.021
I alt	28.675	34.021

	30.06.13 DKK	30.06.12 DKK
--	-----------------	-----------------

11. Anden gæld

Sidste års varmeregnskab	33.808	16.197
Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet a conto varme	44.800	39.100
Afholdte udgifter til opvarmning	-35.540	-30.739
Varmeregnskaber i alt	43.068	24.558
Mellemregning administrator	250	188
Forudbetalinger	5.350	8.830
Overdragelser	0	0
Øvrige	40.800	30.600
Anden gæld i øvrigt i alt	46.400	39.618
Anden gæld i alt	89.468	64.176

12. Fordeling af andelskroneværdi mv.

Nr	Adresse	Kld.	Areal		Fordelingstal		Indskud	Depositum	Forudbetalt	Indv. Vedl.	Egenkapital
			A	L	A	L					
1	Valdemarsgade 65	Kld.		108,00		54.000	0				0
2	Valdemarsgade 65	st tv		54,00		27.000	0	14.774,07			0
3	Valdemarsgade 65	st th					0				0
4	Valdemarsgade 65	1.tv	54,00		27.000		27.000				374.145
5	Valdemarsgade 65	1.th	54,00		27.000		27.000				374.145
6	Valdemarsgade 65	2.tv	54,00		27.000		27.000				374.145
7	Valdemarsgade 65	2.th	54,00		27.000		27.000				374.145
8	Valdemarsgade 65	3.tv	108,00		54.000		54.000				748.290
9	Valdemarsgade 65	3.th					0				0
10	Valdemarsgade 65	4.tv + 4 th	108,00		54.000		54.000				748.290
12	Valdemarsgade 65	5.tv	54,00		27.000		27.000				374.145
13	Valdemarsgade 65	5.th	54,00		27.000		27.000				374.145
14	Valdemarsgade 67	st tv		108,00		54.000	0	12.718,68			0
15	Valdemarsgade 67	st th		64,00		32.000	0	15.900,00			0
16	Valdemarsgade 67	1.tv		64,00		32.000	0	8.531,47	5.698,31		0
17	Valdemarsgade 67	1.th	64,00		32.000		32.000				443.431
18	Valdemarsgade 67	2.tv	64,00		32.000		32.000				443.431
19	Valdemarsgade 67	2.th	64,00		32.000		32.000				443.431
20	Valdemarsgade 67	3.tv	64,00		32.000		32.000				443.431
21	Valdemarsgade 67	3.th	64,00		32.000		32.000				443.431
22	Valdemarsgade 67	4.tv	64,00		32.000		32.000				443.431
23	Valdemarsgade 67	4.th	64,00		32.000		32.000				443.431
24	Valdemarsgade 67	5.tv	64,00		32.000		32.000				443.431
25	Valdemarsgade 67	5.th	64,00		32.000		32.000				443.431
			17	398,00	199.000	558.000	558.000	51.924,22	5.698,31	0,00	7.732.334
				1.514,00	757.000	558.000	558.000				

Løjighed nr. 1, 2, 3, 14 og 15 er erhverv. Løjighed nr. 1, 3 og 14 udlejes sammen og løjighed nr. 8 og 9 er sammenlagt. Indskuddet svarer til DKK 500 pr. kvadratmeter. Fordelingstal for andelsløjighederne svarer til indskuddet.

Andelskroneværdi per fordelingstal

2012/13

2011/12

13,86

13,33

13. Nøgletal

Nøgletallene er udarbejdet på baggrund af den kvadratmeterfordeling, der anvendes ved opgørelsen af foreningens egenkapital og skattepligtige indkomst

Boligtype:	Antal:	Areal (kvm):
Andelsboliger	17	1.116
Boliglejemål	1	64
Erhvervslejemål	4	334
	22	1.514

Beregneede nøgletal for foreningen:	DKK pr. kvm andel	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	15.681	11.559
Valuarvurdering	0	0
Anskaffelsesværdi (kostpris)	7.104	5.236
Egenkapital - hensættelser:		
Foreslået andelskroneværdi	6.929	
Hensættelser - reserver uden for andelskroneværdi	896	
Gæld - omsætningsaktiver	7.444	
Kortfristet gæld - omsætningsaktiver	-383	
Nøgletal resultatopgørelse:		
		DKK/kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig kvadratmeter		766
Beboelseslejeindtægt i gennemsnit pr. beboelses kvadratmeter		558
Erhvervslejeindtægt pr. erhvervsleje kvadratmeter'		608
	2012/13	2011/12
	Procent	Procent

Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	78%	79%
Omkostninger og afdrag i procent af samlede udgifter:		
Vedligeholdelse udgifter	7%	5%
Øvrige omkostninger	33%	33%
Finansielle poster, netto	44%	47%
Afdrag	16%	16%
	100%	100%

14. Eventualforpligtelser mv.

Ejerpantebrev mv.

Ejerpantebrev nom. DKK 650.000 ligger til sikkerhed for Nordea.

Der er tinglyst pantebrev overfor kreditforeningen for prioritetsgæld, oprindelig hovedstol DKK 8.870.000

Der desuden tinglyst pantebrev DKK 67.832 vedrørende afgiftsfritagelsesgrundlag.

Der foreligger ikke garantier for andelshavere vedrørende køb af lejligheder.