

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

Årsrapport for 2011/12

Foreningsoplysninger mv.	3
Regnskabspåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Bestyrelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8 - 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 - 13
Noter	14 - 22

Foreningen

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

Bestyrelse

Preben Thomsen, formand
Claus Have Isachsen
Rune Kjærsgaard Jørgensen
Tabita Brøner

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 2011/12.

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 11. oktober 2012

Bestyrelsen



Preben Thomsen

Claus Have Isachsen

Rune Kjærsgaard Jørgensen




Tabita Brøner

Administrator



SJELEANI Boligadministration

Vedtaget på generalforsamling den ^{29/10} 2012



Dirigent

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

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Valdemarsgade 65-67 for regnskabsåret 01.07.11 – 30.06.12, 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. 30.06.12 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.11 – 30.06.12 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

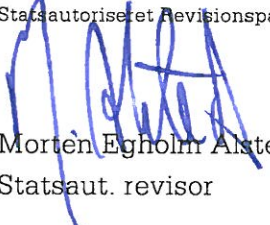
UDTALELSE OM BESTYRELSESBERETNINGEN

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 11. oktober 2012

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab



Morten Egholm 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 2011/12 er forbedret i forhold til 2010/11, hvilket primært skyldes mindre udgifter til reparation og vedligeholdelse.

Foreningen har:

- ikke indgået renteswapaftaler pr. 30.06.12
- 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.

Note		2011/12 DKK	2010/11 DKK
	Boligafgifter, beboelse	854.822	854.821
	Lejeindtægter, beboelse	36.282	35.909
	Lejeindtægter, erhverv	164.412	202.529
	Indtægter, øvrige	23.008	5.798
	Indtægter i alt	1.078.524	1.099.057
1	Reparation og vedligeholdelse	43.891	189.627
2	Skatter og forsikringer mv.	162.472	157.188
3	Ejendomsomkostninger	73.860	68.906
4	Foreningsomkostninger	65.974	90.058
	Omkostninger i alt	346.197	505.779
	Resultat før renter mv.	732.327	593.278
5	Finansiering, netto	432.490	661.614
	Resultat før skat	299.837	-68.336
6	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	299.837	-68.336
	Afdrag på lån:		
	Gæld til realkreditinstitutter	148.860	-90.216
	Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0
	Samlet afdrag på prioritetsgæld mv.	148.860	-90.216

AKTIVER		30.06.12	30.06.11
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	9.210	4.243
	Periodeafgrænsningsposter	11.333	11.573
	Tilgodehavender i alt	20.543	15.816
5	Bankindeståender mv.	589.242	453.604
	Likvide beholdninger i alt	589.242	453.604
	Omsætningsaktiver i alt	609.785	469.420
	Aktiver i alt	18.109.785	17.969.420

PASSIVER		30.06.12	30.06.11
Note		DKK	DKK
	Indskudskapital	558.000	558.000
	Reserve for opskrivninger	9.112.000	9.072.000
	Overført resultat	-2.233.229	-1.895.184
12	Andelskroneværdi (egenkapital uden reserver)	7.436.771	7.734.816
9	Andre reserver	1.000.000	1.000.000
	Andre reserver i alt	1.000.000	1.000.000
8	Egenkapital i alt	8.436.771	8.734.816
	Udskudt skat	460.000	500.000
	Hensatte forpligtelser i alt	460.000	500.000
5	Gæld til realkreditinstitutter	8.916.425	8.434.087
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	8.916.425	8.434.087
5	Gæld til realkreditinstitutter	155.544	148.860
10	Leverandørgæld	34.021	27.660
11	Anden gæld	64.176	45.086
12	Deposita og forudbetalt husleje	42.848	78.911
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	296.589	300.517
	Gældsforpligtelser i alt	9.213.014	8.734.604
	Passiver i alt	18.109.785	17.969.420

12 Fordeling af andelsværdi mv.

13 Nøgletal

14 Eventualforpligtelser mv.

	2011/12	2010/11
	DKK	DKK
1. Reparation og vedligeholdelse		
Elektriker	1.030	670
Kloakservice	0	18.750
Blikkenslager og VVS	8.440	8.195
Låsereparation	3.280	64
Maler	0	72.408
Snedker og tømrer	31.141	88.750
Skorstensfejning	0	790
I alt	43.891	189.627

2. Skatter og forsikringer mv.

El	6.668	6.360
Forsikringer mv.	25.225	23.298
Vandafgift	53.843	57.984
Ejendomsskat mv.	76.736	69.546
I alt	162.472	157.188

	2011/12	2010/11
	DKK	DKK
3. Ejendomsomkostninger		
Vinduespolering og trappevask	36.252	36.252
Gårdlaug	21.912	21.780
Snebekæmpelse	4.088	0
Internet udgifter, netto	3.994	3.307
Abonnementer	7.614	7.567
I alt	73.860	68.906

4. Foreningsomkostninger

Administration	31.500	28.350
Revision og regnskabsmæssig assistance	15.000	14.500
Arkitekt	0	7.125
Bankgebyrer mv.	4.027	11.916
Kontorartikler, porto mv.	2.691	183
Godtgørelse	0	3.200
Foreningsomkostninger	948	728
Bestyrelsesmøder	1.611	4.370
Varmeregnskab	8.768	9.953
Diverse omkostninger	1.429	9.733
I alt	65.974	90.058

30.06.12
DKK**5. Finansiering, indeståender og prioritetsgæld**

	Indeståender	Renter
Nordea 5495 497 897	589.242	1.662
I alt	589.242	1.662

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	28,6 år	148.860	8.648.356	9.071.969	434.152
I alt				148.860	8.648.356	9.071.969	434.152
Finansiering, netto							432.490

Fordeling imellem langfristet og kortfristet gæld:

Beløb i DKK	Restgæld	Langfristet	Kortfristet	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	9.071.969	8.916.425	155.544	7.797.591
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0	0	0
I alt	9.071.969	8.916.425	155.544	7.797.591

Foreningen har ikke indgået renteswapaftaler pr. 30.06.12.
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	-703.453
Årets skattepligtige indkomst udgør	12.386

	30.06.12	30.06.11
	DKK	DKK

7. Ejendommens værdi

Anskaffelsessum pr. 01.07.11	7.928.000	7.928.000
Ombygningsudgifter	0	0
Anskaffelsessum pr. 30.06.12	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	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. 01.07.11	558.000	9.072.000	-1.895.184	7.734.816	1.000.000	8.734.816
Årets resultat			299.837	299.837		299.837
Årets indskud	0		0	0		0
Regulering opskrivning ejendom		0		0		0
Regulering udskudt skat		40.000		40.000		40.000
Regulering andre reserver			0		0	0
Kursregulering gæld til kontantværdi			-637.882	-637.882		-637.882
I alt	558.000	9.112.000	-2.233.229	7.436.771	1.000.000	8.436.771

	30.06.12	30.06.11
	DKK	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	15.000	14.500
Øvrige	19.021	13.160
I alt	34.021	27.660

	30.06.12	30.06.11
	DKK	DKK
11. Anden gæld		
Sidste års varmeregnskab	16.197	17.483
Indeværende års varmeregnskab:		
Opkrævet a conto varme	39.100	39.600
Afholdte udgifter til opvarmning	-30.739	-38.639
Varmeregnskaber i alt	24.558	18.444
Mellemregning administrator	188	0
Forudbetalinger	8.830	3.617
Overdragelser	0	2.625
Øvrige	30.600	20.400
Anden gæld i øvrigt i alt	39.618	26.642
Anden gæld i alt	64.176	45.086

12. Fordeling af andelskroneværdi mv.

Nr.	Adresse	Nr.	Areal		Fordelingstal		Indskud	Depositum	Forudbetalt	Indv. Vedl.	Egenkapital
			A	L	A	L					
1	Valdemarsgade 65										0
2	Valdemarsgade 65		108,00		54.000		0				0
3	Valdemarsgade 65		54,00		27.000		0				0
4	Valdemarsgade 65	1	54,00		27.000		27.000				359.844
5	Valdemarsgade 65	1	54,00		27.000		27.000				359.844
6	Valdemarsgade 65	1	54,00		27.000		27.000				359.844
7	Valdemarsgade 65	1	54,00		27.000		27.000				359.844
8	Valdemarsgade 65	1	108,00		54.000		54.000				719.688
9	Valdemarsgade 65						0				0
10	Valdemarsgade 65	1	108,00		54.000		54.000				719.688
12	Valdemarsgade 65	1	54,00		27.000		27.000				359.844
13	Valdemarsgade 65	1	54,00		27.000		27.000				359.844
14	Valdemarsgade 67		108,00		54.000		0	12.718,68			0
15	Valdemarsgade 67		64,00		32.000		0	15.900,00			0
16	Valdemarsgade 67		64,00		32.000		0	8.531,47	5.698,31		0
17	Valdemarsgade 67	1	64,00		32.000		32.000				426.481
18	Valdemarsgade 67	1	64,00		32.000		32.000				426.481
19	Valdemarsgade 67	1	64,00		32.000		32.000				426.481
20	Valdemarsgade 67	1	64,00		32.000		32.000				426.481
21	Valdemarsgade 67	1	64,00		32.000		32.000				426.481
22	Valdemarsgade 67	1	64,00		32.000		32.000				426.481
23	Valdemarsgade 67	1	64,00		32.000		32.000				426.481
24	Valdemarsgade 67	1	64,00		32.000		32.000				426.481
25	Valdemarsgade 67	1	64,00		32.000		32.000				426.481
		17	1.116,00	398,00	558.000	199.000	558.000	37.150,15	5.698,31	0,00	7.436.771
			1.514,00		757.000		558.000				

Lejlighed nr. 1, 2, 3, 14 og 15 er erhverv. Lejlighed nr. 1, 3 og 14 udlejes sammen og lejlighed nr. 8 og 9 er sammenlagt. Indskuddet svarer til DKX 500 pr. kvadratmeter. Fordelingstal for andelslejlighederne svarer til indskuddet.

2011/12

2010/11

Andelskroneværdi per fordelingstal

13,33

13,86

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
Boliglejemaal	1	64
Erhvervslejemaal	4	334
	22	1.514

Beregnete nøgletal for foreningen:	DKK pr. kvm andel	DKK pr. kvm total
Ejendom:		
Offentlig ejendomsvurdering	15.681	11.559
Valuarvurdering	0	0
Anskaffelseskostpris	7.104	5.236
Egenkapital - hensættelser:		
Foreslået andelskroneværdi	6.664	
Hensættelser - reserver uden for andelskroneværdi	896	
Gæld - omsætningsaktiver	7.709	
Kortfristet gæld - omsætningsaktiver	-281	
Nøgletal resultatopgørelse:		DKK/kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig kvadratmeter		766
Beboelseslejeindtægt i gennemsnit pr. beboelses kvadratmeter		567
Erhvervslejeindtægt pr. erhvervsleje kvadratmeter'		492
	2011/12	2010/11
	Procent	Procent

Boligafgift i procent af samlede ejendomsindtægter	79%	78%
Omkostninger og afdrag i procent af samlede udgifter:		
Vedligeholdelse udgifter	5%	18%
Øvrige omkostninger	33%	29%
Finansielle poster, netto	47%	61%
Afdrag	16%	-8%
	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.