



ANDELSBOLIGFORENINGEN

"VALKYRIEN"

ÅRSRAPPORT

2015/16

INDHOLD

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4-5
Årsregnskab 1. juli 2015 – 30. juni 2016	
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 Mette Marie Meyer Lotte Agnete Hendriksen Henrik Nielsen
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 / 2016

Dirigent

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2015/16 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 2016 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016.

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 23. august 2016

Administrator

ØENS Ejendomsadministration A/S

København, den 23. august 2016

Bestyrelse:

Søren Laursen

Heidi Bonde Knudsen

Mette Marie Meyer

Lotte Agnete Hendriksen

Henrik Nielsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen "Valkyrien"

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen "Valkyrien" for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016, 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 2016 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 – 30. juni 2016 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 23. august 2016

**TT Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab

Torben Madsen

statsautoriseret revisor

Vi har revideret nærværende årsregnskab for regnskabsåret 1/7 2015 – 30/6 2016

København, den 23. august 2016

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 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 2015 til 30. juni 2016

		Realiseret regnskab 2015/16	Budget (ej revideret) 2015/16	Realiseret regnskab 2014/15
Indtægter	Note	KR.	KR.	KR.
Boligafgift		4.411.273	4.411.273	4.411.273
Lejeindtægter	1	43.195	39.600	41.280
Antennebidrag		204.984	201.876	189.592
Vaskeriindtægter		133.077	120.000	100.479
Indmeldelsesgebyrer		9.000	9.000	12.000
Øvrige indtægter		500	0	5.476
Indtægter i alt		4.802.029	4.781.749	4.760.100
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	2	722.494	722.200	691.284
Forbrugsafgifter	3	859.110	948.876	882.426
Renholdelse	4	452.035	510.000	456.054
Vedligeholdelse, løbende	5	443.496	755.000	808.849
Administrationsomkostninger	6	269.148	286.000	260.321
Øvrige foreningsomkostninger	7	93.240	84.000	98.687
Afskrivning inventar m.v.		7.505	0	22.510
Omkostninger i alt		2.847.028	3.306.076	3.220.131
Resultat før finansielle poster		1.955.002	1.475.673	1.539.969
Finansielle indtægter	8	10.180	0	16.734
Finansielle omkostninger	9	285.635	295.000	930.297
Finansielle poster, netto		275.455	295.000	913.563
Årets resultat		1.679.547	1.180.673	626.406
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte prioritetsafdrag		613.028	615.000	214.277
Regnskabsmæssige afskrivninger		-7.505	0	-22.510
Overført restandel af årets resultat		1.074.024	565.673	434.639
Disponeret i alt		1.679.547	1.180.673	626.406
Balance pr. 30. juni				

		2016	2015
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 2015			
Inventar, driftsmateriel m.v.	11	0	7.505
Materielle anlægsaktiver		140.000.000	140.007.505
Forudbetalte beløb		0	106.996
Andre tilgodehavender		14.609	65.247
Tilgodehavender		14.609	172.243
Likvide beholdninger	12	3.336.506	3.156.806
Omsætningsaktiver		3.351.115	3.329.049
Aktiver		143.351.115	143.336.554

Balance pr. 30. juni

		2016	2015
		KR.	KR.
Passiver	Note		
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		117.985.409	117.877.260
Overført resultat m.v.		720.586	10.149.188
		118.705.995	128.026.448
 Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		0	0
Reserveret til vedligeholdelse, planlagt		13.000.000	2.000.000
Andre reserver		13.000.000	2.000.000
 Egenkapital	13	131.705.995	130.026.448
 Prioritetsgæld	14	11.258.276	11.871.304
Mellemregning andelshavere, overdragelser m.v.		88.419	986.030
Deposita og fast forudbetalt leje		7.994	7.994
Varmeregnskab	15	179.833	173.153
Skyldige omkostninger	16	110.598	271.625
Gældsforpligtelser	17	11.645.120	13.310.106
 Passiver		143.351.115	143.336.554
 Eventualforpligtelser	18		
Nøgleoplysninger	19		
Beregning af andelsværdi	20		

Noter til resultatopgørelse for 2015/16

	Realiseret regnskab 2015/16	Budget (ej revideret) 2015/16	Realiseret regnskab 2014/15
	KR.	KR.	KR.
Note 1. Lejeindtægter			
Viceværtlejlighed	39.600	39.600	39.600
Kælderleje	3.595	0	1.680
	43.195	39.600	41.280
Note 2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	602.796	597.200	572.990
Forsikringer	119.698	125.000	118.294
	722.494	722.200	691.284
Note 3. Forbrugsafgifter			
Renovation	304.172	360.000	332.979
Skorstensfejer	12.332	6.700	6.669
Brandtilsyn	5.268	5.300	5.268
Elforbrug fællesarealer	55.161	50.000	45.975
Vandafgifter	277.195	325.000	301.939
Kabel TV	204.982	201.876	189.596
	859.110	948.876	882.426
Note 4. Renholdelse			
Vicevært og rengøring	195.636	190.000	180.976
Rengøringsselskab	133.163	180.000	156.587
Hovedrengøring og vinduespolering	66.750	70.000	66.750
Grafittirensning	49.096	50.000	47.001
Rottebekæmpelse	3.097	0	2.800
Anden renholdelse	4.293	20.000	1.940
	452.035	510.000	456.054

Noter til resultatopgørelse for 2015/16

	Realiseret regnskab 2015/16	Budget (ej revideret) 2015/16	Realiseret regnskab 2014/15
	KR.	KR.	KR.
Note 5. Vedligeholdelse, løbende			
Vaskeri	183.590	5.000	86.185
VVS-arbejder inkl. varmeanlæg	90.791	65.000	59.159
Glarmester, udskiftning af termoruder	27.757	150.000	151.894
Elektriker	29.853	60.000	65.458
Murer	5.873	90.000	64.143
Maler	0	20.000	0
Tømrer	4.171	30.000	12.372
Låsesmed/dørtelefoner	7.997	45.000	34.680
Småanskaffelser og maskiner	24.856	45.000	1.740
Teknisk rådgivning	20.731	20.000	11.262
Nye cykelstativer i cykelkældrene	0	0	30.777
Nye cykelstativer i gård og på gaden	12.343	0	15.549
Maling af for- og bagtrappe	0	0	148.725
Maling af cykelkælder	0	0	50.000
Rottesikring	19.096	50.000	0
Skybrudssikring af vaskekælder	0	0	21.946
Halvtag ved skuret mod Sigynsgade	0	170.000	0
Tagrender og leje af lift	14.886	0	30.226
Kloakarbejde	1.750	0	2.769
Planter til gården m.v.	6.601	5.000	5.192
Diverse til gården bla. sækkevogn	0	0	18.613
Indgangsdøre og dørskilte m.v.	-11.569	0	-7.975
Anden reparation og vedligeholdelse	4.770	0	6.134
	443.496	755.000	808.849

Noter til resultatopgørelse for 2015/16

	Realiseret regnskab 2015/16	Budget (ej revideret) 2015/16	Realiseret regnskab 2014/15
Note 6. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	177.910	180.000	177.869
Honorar for låneomlægning	0	0	6.250
Revision og regnskabsmæssig assistance	48.750	57.000	55.000
Revision tidligere år	0	0	1.875
Advokat	0	15.000	0
Kontorhold	8.619	15.000	3.440
Gebyrer og PBS	12.293	16.000	12.642
Telefon og internet m.v.	3.086	3.000	3.181
Småanskaffelser til kontoret	11.966	0	0
Diverse administrationsomkostninger	6.524	0	64
	269.148	286.000	260.321
Note 7. Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar og godtgørelser	79.000	79.000	75.774
Energimærkning	0	0	16.700
Møder og generalforsamling	1.756	5.000	2.003
Fællesarrangementer	2.985	0	3.132
ABF kontingent	7.620	0	0
Sociale ydelser	1.879	0	1.078
	93.240	84.000	98.687
Note 8. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	10.180	0	16.734
	10.180	0	16.734
Note 9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	279.385	295.000	371.161
Kurstab ved indfrielse af kontantlån	0	0	462.085
Omkostninger ved omlægning af lån	6.250	0	42.665
Renteudgifter bank	0	0	54.386
	285.635	295.000	930.297

Noter til balancen

	2016	2015
	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	117.877.260	117.769.111
Årets opskrivning	108.149	108.149
Tilbageført opskrivning	0	0
Opskrivninger pr. 30. juni	117.985.409	117.877.260
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	139.891.847	139.783.698
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	865.192	757.043
Årets afskrivning	108.149	108.149
Afgang af afskrivninger	0	0
Akkumulerede afskrivninger pr. 30. juni	973.341	865.192
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	108.153	216.302
Regnskabsmæssig værdi af ejendom pr. 30. juni	140.000.000	140.000.000

Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2015, der antages at være anvendelig som indikator for handelsværdien.

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

Noter til balancen

	2016	2015
	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	105.047	82.537
Årets afskrivning	7.505	22.510
Afgang af afskrivninger	0	0
Akkumulerede afskrivninger pr. 30. juni	112.552	105.047
 Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	 0	 7.505
 Note 12. Likvide beholdninger		
Arbejdernes Landsbank	3.336.506	3.152.867
Kassebeholdning	0	3.939
	3.336.506	3.156.806

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. juli 2015	0	117.877.260	10.149.188	128.026.448	0	2.000.000	2.000.000	130.026.448
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			-11.000.000	-11.000.000		11.000.000	11.000.000	0
Overført af årets resultat i øvrigt:								
Betalte prioritetsafdrag			613.028	613.028			0	613.028
Regnskabsmæssige afskrivninger			-7.505	-7.505			0	-7.505
Rest af årets resultat			1.074.024	1.074.024			0	1.074.024
Saldo pr. 30. juni 2016	0	117.985.409	720.586	118.705.995	0	13.000.000	13.000.000	131.705.995

Note 14. Prioritetsgæld pr. 30. juni 2016

Lånetype	Kurs	Rest- løbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld	Heraf næste års afdrag	Kursværdi
LR Realkredit, 1,9497% kontantlån							
Pålydende rente 2,00 % p.a., konvertibelt							
opr. kr. 12.130.000.	97,0750	15,75	279.385	613.028	11.258.276	626.600	10.887.969
Obligationsgælden udgør kr. 11.216.038							
			279.385	613.028	11.258.276	626.600	10.887.969

Noter til balancen

	2015/16	2014/15
	KR.	KR.
Note 15. Uafsluttet varmeregnskab		
Indbetalt a conto	945.215	942.461
Fjernvarmeomkostning	765.382	769.308
	-179.833	-173.153
 Note 16. Skyldige omkostninger		
Kreditorer	40.802	203.047
Revision og regnskabsmæssig assistance	55.000	55.000
Skyldig A-skat m.v.	14.519	13.578
Øvrig gæld	277	0
	110.598	271.625

Note 17. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 10.631.676 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) 2015/16	Areal (kvm) 2014/15	Areal (kvm) 2013/14
Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:				
(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/kvm i alt (B6)
		kr.	
(F2) Offentlig ejendomsvurdering (F2/B6)		140.000.000	15.714
(F3) Generalforsamlingsbestemte reserver (F3/B6)		13.000.000	1.459
(F4) Reserver i procent af ejendomsværdi		9,29%	

(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

	2013/14	2014/15	2015/16
(J) Årets overskud, kr. pr. kvm andel(B1)	129	71	190

	kr/kvm andel (B1)
(K1) Andelsværdi	13.460
(K2) Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	937
(K3) Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	14.397

	2013/14	2014/15	2015/16
(M1) Vedligeholdelse, løbende, kr. pr. kvm i alt (B6)	58	91	50
(M2) Vedligeholdelse, genopretning og renovering, kr. pr. kvm i alt (B6)	0	0	0
(M3) Vedligehold i alt, kr. pr. kvm i alt (B6)	58	91	50

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

			I pct.
(P) Friværdi ultimo (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			92
	2013/14	2014/15	2015/16
(R) Årets afdrag, kr. pr. kvm andel (B1)	56	24	69

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 fratrullet omsætningsaktiver	937	931
Foreslået andelsværdi	13.460	13.366
Reserver uden for andelsværdi	1.469	1.459
		kr/kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm (B1)		499
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm (B3)		639
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm (B4)		0
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		12
Øvrige omkostninger		64
Finansielle poster, netto		7
Afdrag		17
		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		118.705.995
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	11.258.276	
Prioritetsgæld, kursværdi	-10.887.969	370.307
		119.076.302

Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2015

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 27. oktober 2015)	128.992.011
--	--------------------

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.

ANDELSVÆRDIERNE PR. 30. JUNI 2016 på baggrund af offentlig vurdering.

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

Samlet værdi:**119.076.302**

Andels-nr.	Værdi	Andels-nr.	Værdi	Andels-nr.	Værdi
1	742.970	50	774.334	99	845.147
2	774.334	51	804.506	100	845.147
3	774.334	52	804.506	101	845.147
4	804.506	53	804.506	102	845.147
5	774.334	54	804.506	103	807.996
6	804.506	55	774.334	104	807.996
7	742.970	56	774.334	105	807.996
8	774.334	57	1.286.281	106	807.996
9	774.334	58	667.518	107	845.147
10	774.334	59	1.365.237	108	845.147
11	804.506	60	697.705	109	845.147
12	804.506	61	1.365.237	110	845.147
13	804.506	62	697.705	111	807.996
14	804.506	63	1.286.281	112	807.996
15	774.334	64	667.518	113	807.996
16	774.334	65	917.123	114	807.996
17	774.334	66	0	115	845.147
18	774.334	67	951.948	116	845.147
19	804.506	68	1.015.796	117	845.147
20	804.506	69	951.948	118	845.147
21	804.506	70	1.015.796	119	807.996
22	804.506	71	917.123	120	807.996
23	774.334	72	978.645	121	807.996
24	774.334	73	919.450	122	807.996
25	774.334	74	963.552	123	845.147
26	774.334	75	948.458	124	845.147
27	804.506	76	1.001.881	125	845.147
28	804.506	77	948.458	126	845.147
29	804.506	78	1.001.881	127	807.996
30	804.506	79	919.450	128	807.996
31	774.334	80	963.552	129	807.996
32	774.334	81	737.183	130	807.996
33	774.334	82	807.996	131	845.147
34	774.334	83	745.311	132	845.147
35	804.506	84	845.147	133	845.147
36	804.506	85	745.311	134	845.147
37	804.506	86	845.147	135	807.996
38	804.506	87	737.183	136	807.996
39	774.334	88	807.996	137	807.996
40	774.334	89	807.996	138	0
41	774.334	90	807.996	139	845.147
42	774.334	91	845.147	140	819.599
43	804.506	92	845.147	141	845.147
44	804.506	93	845.147	142	819.599
45	804.506	94	845.147	143	807.996
46	804.506	95	807.996	144	785.937
47	774.334	96	807.996	67 A	0
48	774.334	97	807.996	74 A	865.203
49	774.334	98	807.996		