



## ANDELSBOLIGFORENINGEN

### "VALKYRIEN"

#### ÅRSRAPPORT

2016/17

**København:** Vester Voldgade 107 • DK-1552 København V

**Amager:** Amagerbrogade 253 • DK-2300 København S

Tlf.: 33 15 27 27 • Fax: 33 15 47 04 • E-mail: [tt@ttrevision.dk](mailto:tt@ttrevision.dk) • [www.ttrevision.dk](http://www.ttrevision.dk)

**INDHOLD**

	<b>Side</b>
<b>Foreningsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring på årsregnskabet	4-7
<b>Årsregnskab 1. juli 2016 – 30. juni 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8-12
Resultatopgørelse	13
Balance	14-15
Noter	16-27

**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 Henrik Nielsen Federico Antonio Canu
<b>Administration</b>	ØENS Ejendomsadministration A/S Lergravsvej 59 2300 København S
<b>Kritiske revisorer</b>	Johannes Høher-Larsen Hans Christian Schubell
<b>Revision</b>	TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Vester Voldgade 107 1552 København V

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2017

**Dirigent**

## ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2016/17 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 2017 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 – 30. juni 2017.

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 21. august 2017

### Administrator

ØENS Ejendomsadministration A/S

København, den 21. august 2017

### Bestyrelse:

Søren Laursen

Heidi Bonde Knudsen

Mette Marie Meyer

Henrik Nielsen

Federico Antonio Canu

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING PÅ ÅRSREGNSKABET

### Til medlemmerne i Andelsboligforeningen "Valkyrien"

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen "Valkyrien" for regnskabsåret 1. juli 2016 – 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 – 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET (FORTSAT)

### Fremhævelse af forhold vedrørende 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

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET (FORTSAT)

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilside-sættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET (FORTSAT)**

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 21. august 2017

**TT Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr.: 29 16 85 04

Torben Peter Madsen  
statsautoriseret revisor

Vi har revideret nærværende årsregnskab for regnskabsåret 1/7 2016 – 30/6 2017

København, den 21. august 2017

Hans Christian Schubell  
kritisk revisor

Johannes Høher-Larsen  
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 rentekomkostninger 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 nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

### Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

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

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

### Prioritetsgæld

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

### Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

### ØVRIGE NOTER

#### Nøgleoplysninger

De i note 19 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 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 2016 til 30. juni 2017

		Realiseret regnskab 2016/17	Budget (ej revideret) 2016/17	Realiseret regnskab 2015/16
Indtægter	Note	KR.	KR.	KR.
Boligafgift		4.411.273	4.411.273	4.411.273
Lejeindtægter	1	42.660	39.600	43.195
Antennebidrag		176.158	187.000	204.984
Vaskeriindtægter		130.196	120.000	133.077
Indmeldelsesgebyrer		6.000	9.000	9.000
Øvrige indtægter		4.100	0	500
<b>Indtægter i alt</b>		<b>4.770.387</b>	<b>4.766.873</b>	<b>4.802.029</b>
<b>Omkostninger</b>				
Ejendomsskat og forsikringer	2	760.567	750.000	722.494
Forbrugsafgifter	3	786.485	873.000	859.110
Renholdelse	4	463.062	471.000	452.035
Vedligeholdelse, løbende	5	685.287	1.600.000	443.496
Administrationsomkostninger	6	194.694	239.000	269.148
Øvrige foreningsomkostninger	7	113.428	119.000	93.240
Afskrivning inventar m.v.		0	0	7.505
<b>Omkostninger i alt</b>		<b>3.003.523</b>	<b>4.052.000</b>	<b>2.847.028</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.766.864</b>	<b>714.873</b>	<b>1.955.002</b>
Finansielle indtægter	8	4.877	0	10.180
Finansielle omkostninger	9	264.566	295.000	285.635
<b>Finansielle poster, netto</b>		<b>259.689</b>	<b>295.000</b>	<b>275.455</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1.507.175</b>	<b>419.873</b>	<b>1.679.547</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Betalte prioritetsafdrag		625.069	615.000	613.028
Regnskabsmæssige afskrivninger		0	0	-7.505
Overført restandel af årets resultat		882.106	-195.127	1.074.024
<b>Disponeret i alt</b>		<b>1.507.175</b>	<b>419.873</b>	<b>1.679.547</b>

**Balance pr. 30. juni**

		2017	2016
<b>Aktiver</b>	<b>Note</b>	<b>KR.</b>	<b>KR.</b>
Ejendommen matr. nr. 4673, Udenbys Klædebo Kvarter, København	10	140.000.000	140.000.000
Dagsværdi iht. offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016			
Inventar, driftsmateriel m.v.	11	0	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>140.000.000</b>	<b>140.000.000</b>
Varmeafregning		327	0
Forudbetalte beløb		1.051	0
Andre tilgodehavender		40.513	14.609
<b>Tilgodehavender</b>		<b>41.891</b>	<b>14.609</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	12	<b>4.375.842</b>	<b>3.336.506</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.417.733</b>	<b>3.351.115</b>
<b>Aktiver</b>		<b>144.417.733</b>	<b>143.351.115</b>

**Balance pr. 30. juni**

		2017	2016
<b>Passiver</b>	<b>Note</b>	<b>KR.</b>	<b>KR.</b>
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		118.093.562	117.985.409
Overført resultat m.v.		-4.880.392	720.586
		<b>113.270.170</b>	<b>118.705.995</b>
<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)</b>			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		0	0
Reserveret til vedligeholdelse, planlagt		20.000.000	13.000.000
<b>Andre reserver</b>		<b>20.000.000</b>	<b>13.000.000</b>
<b>Egenkapital</b>			
	13	<b>133.213.170</b>	<b>131.705.995</b>
Prioritetsgæld	14	10.633.207	11.258.276
Mellemregning andelshavere, overdragelser m.v.		67.697	88.419
Deposita og fast forudbetalt leje		7.994	7.994
Varmeregnskab	15	187.002	179.833
Skyldige omkostninger	16	308.663	110.598
<b>Gældsforpligtelser</b>	17	<b>11.204.563</b>	<b>11.645.120</b>
<b>Passiver</b>		<b>144.417.733</b>	<b>143.351.115</b>
Eventualforpligtelser	18		
Nøgleoplysninger	19		
Beregning af andelsværdi	20		



## Noter til resultatopgørelse for 2016/17

	Realiseret regnskab 2016/17  KR.	Budget (ej revideret) 2016/17  KR.	Realiseret regnskab 2015/16  KR.
<b>Note 1. Lejeindtægter</b>			
Viceværtlejlighed	39.600	39.600	39.600
Kælderleje	3.060	0	3.595
	<b>42.660</b>	<b>39.600</b>	<b>43.195</b>
<b>Note 2. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskat	639.159	625.000	602.796
Forsikringer	121.408	125.000	119.698
	<b>760.567</b>	<b>750.000</b>	<b>722.494</b>
<b>Note 3. Forbrugsafgifter</b>			
Renovation	264.305	308.200	304.172
Skorstensfejer	7.037	16.500	12.332
Brandtilsyn	5.583	5.300	5.268
Elforbrug fællesarealer	45.279	56.000	55.161
Vandafgifter	276.582	300.000	277.195
Kabel TV	187.699	187.000	204.982
	<b>786.485</b>	<b>873.000</b>	<b>859.110</b>
<b>Note 4. Renholdelse</b>			
Vicevært	203.019	196.000	195.636
Rengøringselskab/Trappevask	132.000	140.000	133.163
Hovedrengøring og vinduespolering	69.750	70.000	66.750
Grafittirensning	51.346	50.000	49.096
Rottebekæmpelse	3.097	3.000	3.097
Anden renholdelse	3.850	12.000	4.293
	<b>463.062</b>	<b>471.000</b>	<b>452.035</b>

## Noter til resultatopgørelse for 2016/17

	Realiseret regnskab 2016/17	Budget (ej revideret) 2016/17	Realiseret regnskab 2015/16
	KR.	KR.	KR.
<b>Note 5. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Vaskeri	58.472	130.000	183.590
VVS-arbejder inkl. varmeanlæg	71.186	100.000	90.791
Opsætning af vandmålere	362.799	830.000	0
Glarmester, udskiftning af termoruder	89.810	150.000	27.757
Elektriker	41.541	40.000	29.853
Murer	36.062	50.000	5.873
Maler	0	20.000	0
Tømrer	922	30.000	4.171
Låsesmed/dørtelefoner	11.005	25.000	7.997
Småanskaffelser og maskiner	9.958	30.000	24.856
Teknisk rådgivning	0	20.000	20.731
Halvtag ved skuret mod Sigynsgade	0	170.000	0
Planter til gården m.v.	2.192	5.000	6.601
Nye cykelstativer i gård og på gaden	0	0	12.343
Skadedyr (F.eks. Væggelus)	19.500	0	19.096
Varmefordelingsmålere	1.322	0	0
Tagrender og leje af lift	6.405	0	14.886
Kloakarbejde	0	0	1.750
Indgangsdøre og dørskilte m.v.	-4.282	0	-11.569
Momsrefusion forsikrings sag	-24.245	0	0
Anden reparation og vedligeholdelse	2.640	0	4.770
	<b>685.287</b>	<b>1.600.000</b>	<b>443.496</b>

## Noter til resultatopgørelse for 2016/17

	Realiseret regnskab 2016/17	Budget (ej revideret) 2016/17	Realiseret regnskab 2015/16
<b>Note 6. Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	166.875	160.000	177.910
Revision og regnskabsmæssig assistance	28.000	40.000	48.750
Revision tidligere år (for meget hensat)	-27.375	0	0
Advokat	0	5.000	0
Kontorhold	727	15.000	8.619
Gebyrer og PBS	16.726	16.000	12.293
Telefon og internet m.v.	4.438	3.000	3.086
Småanskaffelser til kontoret	0	0	11.966
Diverse administrationsomkostninger	5.303	0	6.524
	<b>194.694</b>	<b>239.000</b>	<b>269.148</b>
<b>Note 7. Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Formandshonorar og godtgørelser	75.774	79.000	79.000
Valuarvurdering	17.500	21.000	0
Møder og generalforsamling	4.616	5.000	1.756
Fællesarrangementer	0	0	2.985
ABF kontingent	13.200	14.000	7.620
Sociale ydelser	2.338	0	1.879
	<b>113.428</b>	<b>119.000</b>	<b>93.240</b>
<b>Note 8. Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter bank	4.877	0	10.180
	<b>4.877</b>	<b>0</b>	<b>10.180</b>
<b>Note 9. Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	264.566	295.000	279.385
Omkostninger ved omlægning af lån	0	0	6.250
	<b>264.566</b>	<b>295.000</b>	<b>285.635</b>

## Noter til balancen

	2017	2016
	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	117.985.409	117.877.260
Årets opskrivning	108.153	108.149
Tilbageført opskrivning	0	0
<b>Opskrivninger pr. 30. juni</b>	<b>118.093.562</b>	<b>117.985.409</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni</b>	<b>140.000.000</b>	<b>139.891.847</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	973.341	865.192
Årets afskrivning	108.153	108.149
Afgang af afskrivninger	0	0
<b>Akkumulerede afskrivninger pr. 30. juni</b>	<b>1.081.494</b>	<b>973.341</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni</b>	<b>0</b>	<b>108.153</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 2016, der antages at være anvendelig som indikator for handelsværdien.

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

## Noter til balancen

	2017	2016
	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	112.552	105.047
Årets afskrivning	0	7.505
Afgang af afskrivninger	0	0
<b>Akkumulerede afskrivninger pr. 30. juni</b>	<b>112.552</b>	<b>112.552</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Note 12. Likvide beholdninger</b>		
Arbejdernes Landsbank	4.375.842	3.336.506
	<b>4.375.842</b>	<b>3.336.506</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. juli 2016	0	117.985.409	720.586	118.705.995	0	13.000.000	13.000.000	131.705.995
Årets værdiregulering ejendom		108.153		108.153			0	108.153
Afskrivning på vaskeri			-108.153	-108.153			0	-108.153
Overført til andre reserver			0	0	0		0	0
Reserveret til vedligeholdelse			-7.000.000	-7.000.000		7.000.000	7.000.000	0
<b>Overført af årets resultat i øvrigt:</b>								
Betalte prioritetsafdrag			625.069	625.069			0	625.069
Regnskabsmæssige afskrivninger			0	0			0	0
Rest af årets resultat			882.106	882.106			0	882.106
Saldo pr. 30. juni 2017	0	118.093.562	-4.880.392	113.213.170	0	20.000.000	20.000.000	133.213.170

### Note 14. Prioritetsgæld pr. 30. juni 2017

Lånetype	Kurs	Rest- løbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld	Heraf næste års afdrag	Kursværdi
<b>LR Realkredit, 1,9497% kontantlån</b>							
Pålydende rente 2,00 % p.a., konvertibelt opr. kr. 12.130.000.	99,3000	14,75	264.566	625.069	10.633.207	638.000	10.521.533
Obligationsgælden udgør kr. 10.595.703							
			<b>264.566</b>	<b>625.069</b>	<b>10.633.207</b>	<b>638.000</b>	<b>10.521.533</b>

## Noter til balancen

	2016/17	2015/16
	KR.	KR.
<b>Note 15. Uafsluttet varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	969.489	945.215
Fjernvarmeomkostning	782.487	765.382
	<b>-187.002</b>	<b>-179.833</b>
<b>Note 16. Skyldige omkostninger</b>		
Kreditorer	250.943	40.802
Revision og regnskabsmæssig assistance	28.000	55.000
Trappevask	11.000	0
Skyldig A-skat m.v.	18.720	14.519
Øvrig gæld	0	277
	<b>308.663</b>	<b>110.598</b>

### Note 17. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 9.995.207 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)		
		2016/17	2015/16	2014/15
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
<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 fordelingsstal (jvf. side 25).

(C2) Ved opgørelse af boligafgiften benyttes andet fordelingsstal.

(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	
	kr.	i alt (B6)
(F2) Offentlig ejendomsvurdering (F2/B6)	140.000.000	15.714
(F3) Generalforsamlingsbestemte reserver (F3/B6)	20.000.000	2.245
(F4) Reserver i procent af ejendomsværdi	14,29%	

(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

	2014/15	2015/16	2016/17
(J) Årets overskud, kr. pr. kvm andel(B1)	71	190	170

	kr./kvm andel (B1)
(K1) Andelsværdi	12.809
(K2) Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	767
(K3) Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	13.577

	2014/15	2015/16	2016/17
(M1) Vedligeholdelse, løbende, kr. pr. kvm i alt (B6)	91	50	77
(M2) Vedligeholdelse, genopretning og renovering, kr. pr. kvm i alt (B6)	0	0	0
(M3) Vedligehold i alt, kr. pr. kvm i alt (B6)	91	50	77

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

				I pct.
(P) Friværdi ultimo (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)				92
	<b>2014/15</b>	<b>2015/16</b>	<b>2016/17</b>	
(R) Årets afdrag, kr. pr. kvm andel (B1)	24	69	71	

**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:

	<b>kr/kvm andel (B1)</b>	<b>kr/kvm i alt (B6)</b>
Offentlig ejendomsvurdering	15.825	15.714
Valuarvurdering	-	-
Anskaffelsessum (kostpris)	2.476	2.459
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	767	762
Foreslået andelsværdi	12.809	12.720
Reserver uden for andelsværdi	2.261	2.245
		<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>I pct.</b>
<b>Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):</b>		
Vedligeholdelsesomkostninger		18
Øvrige omkostninger		60
Finansielle poster, netto		7
Afdrag		16
		<b>100</b>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<b>92</b>

## Noter

### Note 20. Beregning af andelsværdi

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

		<b>KR.</b>
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		113.213.170
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	10.633.207	
Prioritetsgæld, kursværdi	-10.521.533	111.674
		<b>113.324.844</b>

### Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 25. oktober 2016)		<b>119.076.302</b>
--	--	--------------------

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.

**ANDELSVÆRDIERNE PR. 30. JUNI 2017 på baggrund af offentlig vurdering.**

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

**Samlet værdi: 113.324.844**

Andels-nr.	Værdi	Andels-nr.	Værdi	Andels-nr.	Værdi
1	707.084	50	736.933	99	804.326
2	736.933	51	765.648	100	804.326
3	736.933	52	765.648	101	804.326
4	765.648	53	765.648	102	804.326
5	736.933	54	765.648	103	768.969
6	765.648	55	736.933	104	768.969
7	707.084	56	736.933	105	768.969
8	736.933	57	1.224.153	106	768.969
9	736.933	58	635.277	107	804.326
10	736.933	59	1.299.296	108	804.326
11	765.648	60	664.005	109	804.326
12	765.648	61	1.299.296	110	804.326
13	765.648	62	664.005	111	768.969
14	765.648	63	1.224.153	112	768.969
15	736.933	64	635.277	113	768.969
16	736.933	65	872.826	114	768.969
17	736.933	66	0	115	804.326
18	736.933	67	905.968	116	804.326
19	765.648	68	966.733	117	804.326
20	765.648	69	905.968	118	804.326
21	765.648	70	966.733	119	768.969
22	765.648	71	872.826	120	768.969
23	736.933	72	931.376	121	768.969
24	736.933	73	875.040	122	768.969
25	736.933	74	917.011	123	804.326
26	736.933	75	902.647	124	804.326
27	765.648	76	953.489	125	804.326
28	765.648	77	902.647	126	804.326
29	765.648	78	953.489	127	768.969
30	765.648	79	875.040	128	768.969
31	736.933	80	917.011	129	768.969
32	736.933	81	701.576	130	768.969
33	736.933	82	768.969	131	804.326
34	736.933	83	709.312	132	804.326
35	765.648	84	804.326	133	804.326
36	765.648	85	709.312	134	804.326
37	765.648	86	804.326	135	768.969
38	765.648	87	701.576	136	768.969
39	736.933	88	768.969	137	768.969
40	736.933	89	768.969	138	0
41	736.933	90	768.969	139	804.326
42	736.933	91	804.326	140	780.012
43	765.648	92	804.326	141	804.326
44	765.648	93	804.326	142	780.012
45	765.648	94	804.326	143	768.969
46	765.648	95	768.969	144	747.976
47	736.933	96	768.969	67 A	0
48	736.933	97	768.969	74 A	823.413
49	736.933	98	768.969		

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Søren Laursen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Valkyrien

Serienummer: PID:9208-2002-2-077660293502

IP: 195.249.212.78

2017-11-16 14:03:33Z

NEM ID 

## Kenneth Gudmundsson

### Administrator

På vegne af: Administrator

Serienummer: CVR:30516133-RID:1269599478702

IP: 80.196.99.46

2017-11-16 14:24:55Z

NEM ID 

## Federico Antonio Canu

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Valkyrien

Serienummer: PID:9208-2002-2-564159176339

IP: 80.62.119.121

2017-11-16 14:32:58Z

NEM ID 

## Heidi Bonde Knudsen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Valkyrien

Serienummer: PID:9208-2002-2-988245056057

IP: 83.94.208.196

2017-11-16 16:27:19Z

NEM ID 

## Henrik Nielsen

### Næstformand

På vegne af: A/B Valkyrien

Serienummer: PID:9208-2002-2-846740777863

IP: 212.242.233.36

2017-11-20 13:17:53Z

NEM ID 

## Mette Marie Meyer

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Valkyrien

Serienummer: PID:9208-2002-2-690554800487

IP: 185.19.132.116

2017-11-21 08:04:50Z

NEM ID 

## Torben Madsen

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: TT Revision

Serienummer: CVR:29168504-RID:1232357913650

IP: 152.115.88.154

2017-11-21 11:32:04Z

NEM ID 

## Hans Christian Schubell

### Intern revisor

På vegne af: A/B Valkyrien

Serienummer: PID:9208-2002-2-750669446369

IP: 212.39.32.51

2017-11-24 10:25:00Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Johannes Høher-Larsen

Intern revisor

På vegne af: A/B Valkyrien

Serienummer: PID:9208-2002-2-341944653131

IP: 213.32.242.27

2017-11-29 17:34:54Z

NEM ID 

## Preben Løth Christensen

Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: CVR:21397245-RID:12298094

IP: 162.249.177.147

2017-12-01 16:21:05Z

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>