

Boligexperten Administration A/S
Vesterbrogade 12
1620 København V
Tlf.: 33 22 99 41



A/B "Valkyrien"

CVR-nr.: 15 57 00 16

ÅRSRAPPORT

1. juli 2018 til 30. juni 2019

INDHOLD

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
Årsregnskab 1. juli 2018 til 30. juni 2019	
Anvendt regnskabspraksis	7-9
Resultatopgørelse	10
Balance	11-12
Noter	13-26

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen "Valkyrien" c/o Boligexperten Administration A/S Vesterbrogade 12 1620 København V
	CVR-nr.: 15 57 00 16 Stiftet: 1924 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
	Matr. nr: 4673 Landsejerlav: Udenbys Klædebo Kvarter, København
Bestyrelse	Søren Laursen formand Thomas Julien Børnsen-Dumont Henrik Nielsen Jannik Nielsen
Kritiske revisor	Sara Marie Høgh Hans Christian Schubell
Administration	Boligexperten Administration A/S Vesterbrogade 12 1620 København V Tlf.: 33 22 99 41
Revision	TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Vester Voldgade 107 1552 København V

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 2019

Dirigent

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 til 30. juni 2019 for Andelsboligforeningen "Valkryien".

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 2019, samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 til 30. juni 2019.

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 17. september 2019

Administrator:

Boligexperten Administration A/S

København, den 17. september 2019

Bestyrelse:

Søren Laursen
formand

Thomas Julien Børnsen-Dumont

Henrik Nielsen

Jannik Nielsen

Interne revisor

Sara Marie Høgh

Hans Christian Schubell

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne af Andelsboligforeningen "Valkryien"

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen "Valkryien" for regnskabsåret 1. juli 2018 til 30. juni 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 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 2019 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 til 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 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.

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, andelsboliglovens § 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (FORTSAT)

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. 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 tilsidesættelse 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.
- 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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (FORTSAT)

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 17. september 2019

TT Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 29 16 85 04

Torben Peter Madsen

statsautoriseret revisor

Thøger Rude Andersen

registreret revisor, CMA

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen "Valkryien" er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A med tilvalg fra højere klasser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, 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 andelenes værdi og at give oplysninger om 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

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.

Øvrige indtægter indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

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.

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. 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.

Foreningens øvrige, materielle anlægsaktiver indregnes til kostpris på anskaffelsestidspunktet, og der foretages derefter afskrivning baseret på aktivernes forventede brugstid efter følgende principper:

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

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").

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

"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 reserverede 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.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

De i note 22 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsstyrelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 23. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven samt vedtægternes § 19.

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 2018 til 30. juni 2019

		Realiseret 2018/19	Budget 2018/19 (ej revideret)	Realiseret 2017/18
	Note	KR.	KR.	KR.
Indtægter				
Boligafgift		4.112.876	4.450.873	4.411.273
Lejeindtægter	1	42.435	0	41.835
Antennebidrag		151.125	145.000	145.465
Vaskeriindtægter		136.265	130.000	124.030
Indmeldelsesgebyr		8.000	7.000	5.250
Øvrige indtægter		5.091	0	17.550
Indtægter i alt		4.455.792	4.732.873	4.745.403
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	2	823.213	815.000	776.262
Forbrugsafgifter	3	436.384	855.000	740.546
Renholdelse	4	451.785	540.000	513.503
Vedligeholdelse, løbende	5	267.785	405.000	309.264
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6	235.019	215.000	439.353
Administrationsomkostninger	7	268.371	287.000	215.467
Øvrige foreningsomkostninger	8	89.649	102.000	93.680
Omkostninger i alt		2.572.206	3.219.000	3.088.075
Resultat før finansielle poster		1.883.586	1.513.873	1.657.328
Finansielle indtægter	9	2.444	0	4.779
Finansielle omkostninger	10	234.049	0	249.456
Finansielle poster, netto		231.605	0	244.677
Årets resultat		1.651.981	1.513.873	1.412.651
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte prioritetsafdrag		649.863	890.000	637.345
Overført restandel af årets resultat		1.002.118	623.873	775.306
Disponeret i alt		1.651.981	1.513.873	1.412.651

Balance pr. 30. juni

		2019	2018
	Note	KR.	KR.
Aktiver			
Ejendommen matr. nr. 4673, Udenbys Klædebo Kvarter, København	10	211.019.000	140.000.000
Dagsværdi iht. valuarvurdering af 10. oktober 2019			
Tag og facaderenovering		25.232.753	1.941.268
Materielle anlægsaktiver		236.251.753	141.941.268
Periodeafgrænsningsposter		78.628	65.702
Uafsluttet vandregnskab	18	27.316	0
Andre tilgodehavender		6.486	0
Tilgodehavender		112.430	65.702
Likvide beholdninger	12	2.851.056	5.626.666
Omsætningsaktiver		2.963.486	5.692.368
Aktiver		239.215.239	147.633.636

Balance pr. 30. juni

		2019	2018
	Note	KR.	KR.
Passiver			
Andelsindskud		0	0
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom (valuarvurdering ift. kostpris)		189.112.562	118.093.562
Overført resultat m.v.		-39.325.260	-5.467.741
		149.787.302	112.625.821
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlings- beslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen		35.509.500	0
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		22.000.000	22.000.000
Andre reserver		57.509.500	22.000.000
Egenkapital	15	207.296.802	134.625.821
Prioritetsgæld	16	29.665.999	9.995.862
Byggekonto		189.404	0
Deposita og fast forudbetalt leje		7.994	7.994
Uafsluttet varmeregnskab	17	262.638	202.635
Forudbetalt boligafgift, leje m.m.		928.216	12.443
Mellemregning andelshavere, overdragelser m.v.		51.006	1.835.744
Øvrig gæld	19	813.180	953.137
Gældsforpligtelser	20	31.918.437	13.007.815
Passiver		239.215.239	147.633.636
Eventualforpligtelser	21		
Nøgleoplysninger	22		
Beregning af andelsværdi	23		

Noter til resultatopgørelse for 2018/19

	Realiseret 2018/19	Budget 2018/19 (ej revideret)	Realiseret 2017/18
	KR.	KR.	KR.
Note 1. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, boliglejemål	39.600	0	39.600
Kælderleje	2.835	0	2.235
	42.435	0	41.835
Note 2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	680.704	670.000	634.068
Forsikringer	142.509	145.000	142.194
	823.213	815.000	776.262
Note 3. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	0	340.000	309.352
Regulering af vand sidste år	-53.093	0	0
Kabel TV	153.760	145.000	134.788
Renovation	236.457	260.000	240.177
Elektricitet	99.260	110.000	56.229
	436.384	855.000	740.546
Note 4. Renholdelse			
Viceværtløn mv.	267.901	250.000	250.472
Trappevask	127.662	140.000	126.500
ATP m.m.	2.513	0	2.403
Vinduespolering, snerydning mv.	0	95.000	68.250
Øvrige ejendomsudgifter, herunder graffitirens og maskiner	53.709	55.000	65.878
	451.785	540.000	513.503

Noter til resultatopgørelse for 2018/19

	Realiseret 2018/19	Budget 2018/19 (ej revideret)	Realiseret 2017/18
	KR.	KR.	KR.
Note 5. Vedligeholdelse, løbende			
Murer	2.503	10.000	30.981
Tømrer og snedker	0	10.000	13.436
Elektriker	6.844	20.000	9.053
Maler	0	10.000	0
Rådgivning	0	20.000	0
Låsesmed	17.631	25.000	9.485
Indgangsdøre og dørskilte m.v.	-1.500	0	0
Glarmester	1.581	100.000	67.814
VVS-arbejder inkl. varmeanlæg	143.627	50.000	44.386
Vaskeri	86.369	125.000	120.223
Anden reparation og vedligeholdelse	7.682	30.000	11.167
Gård, vej og have	3.048	5.000	2.719
	267.785	405.000	309.264
Note 6. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Halvtag ved skuret mod Sigynsgade ifbm. tagrenovering	0	170.000	4.395
Opsætning af måler for brugsvand I	210.019	0	200.852
Opdatering af bygningseftersynsrapport	25.000	25.000	0
Ny software, kortlæser og vaskebrik	0	0	32.669
Varmt vand direkte på vaskemaskiner	0	20.000	0
Gennemgang af tag og udfærdigelse af udbudsmateriale	0	0	201.437
	235.019	215.000	439.353

Noter til resultatopgørelse for 2018/19

	Realiseret 2018/19	Budget 2018/19 (ej revideret)	Realiseret 2017/18
	KR.	KR.	KR.
Note 7. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	165.693	170.000	150.763
Administrationsudgifter, øvrige	9.505	0	6.853
Udarbejdelse af vandregnskab	16.020	0	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	29.000	36.000	32.875
Regulering af revisor tidligere år	-3.500	0	0
Advokat, forlig, boligretssager mv.	0	20.000	3.625
Gebyrer og porto m.m.	12.671	18.000	14.069
Kontorholdsartikler	5.819	15.000	4.331
Telefon og internet	7.958	3.000	2.433
Valuarvurdering	25.000	25.000	0
Diverse	205	0	518
	268.371	287.000	215.467
Note 8. Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar	75.774	79.000	75.774
Møder og generalforsamling	400	5.000	1.668
Kontingenter	13.475	18.000	16.238
	89.649	102.000	93.680
Note 9. Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	2.444	0	4.779
	2.444	0	4.779
Note 10. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	234.049	234.000	249.456
	234.049	234.000	249.456

Noter til balancen pr. 30. juni

	2019	2018
	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	118.093.562	117.985.409
Årets opskrivning	71.019.000	108.153
Tilbageført opskrivning	0	0
Opskrivninger pr. 30. juni	189.112.562	118.093.562
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	211.019.000	140.000.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi i henhold til valuarvurdering pr. 30. juni 2019 af ejendomsmægler og valuar Peter Ryaa.

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2018 udgør kr. 140.000.000.

Valuaren har foretaget vurderingen af ejendommen i henhold til "Vejledning til branchenorm for vurdering af andelsboligforeningsejendomme iht. andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2, litra b." udarbejdet af Dansk Ejendomsmæglerforening og har anvendt DCF-model, der tager udgangspunkt i en analyse af ejendommens pengestrøm (indtægter og udgifter) over en periode. Pengestrømmen tilbagediskonteres til nutidsværdi og kapitaliseres.

Valuaren oplyser, at beregningerne er baseret på en diskonteringsrente på 4,5 pct.

Dagsværdiberegningen er følsom overfor udsving i afkastprocenten, og en stigning i afkastsatsen vil alt andet lige reducere dagsværdien af ejendommen og tilsvarende medføre et fald i værdien pr. indskudt andelskrone.

Af valuarvurderingen fremgår det, at en stigning i afkastprocenten fra 4,5 pct. til 5,5 pct. vil medføre en nedsættelse af vurderingssummen med ca. kr. 70,7 mio.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

Noter til balancen pr.

	2019	2018
	KR.	KR.
Note 11. Inventar, driftsmidler m.v. (Traktor)		
Kostpris pr. 1. juli	112.552	112.552
Tilgang	0	0
Afgang	112.552	0
Kostpris pr. 30. juni	0	112.552
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. juli	112.552	112.552
Årets afskrivning	0	0
Afgang af afskrivninger	112.552	0
Akkumulerede afskrivninger pr. 30. juni	0	112.552
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	0	0
Note 12. Likvide beholdninger		
Pengeinstitutter	2.851.056	5.626.666
Byggekonto	0	0
	2.851.056	5.626.666

Noter til balancen

Note 15. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver				Andre reserver			Egenkapital I alt
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m.v.	I alt	Reserveret til imødegæelse af værdifor- ringelse m.v.	Reserveret til vedlige- holdelse af ejendom	I alt	
Saldo pr. 1. juli 2018	0	118.093.562	-5.467.741	112.625.821	0	22.000.000	22.000.000	134.625.821
Årets værdiregulering ejendom		71.019.000		71.019.000			0	71.019.000
Overført til andre reserver			-35.509.500	-35.509.500	35.509.500	0	35.509.500	0
Reserveret til vedligeholdelse			0	0		0	0	0
<i>Overført af årets resultat i øvrigt:</i>								
Betalte prioritetsafdrag			649.863	649.863				649.863
Regnskabsmæssige afskrivninger			0	0				0
Rest af årets resultat			1.002.118	1.002.118				1.002.118
Saldo pr. 30. juni 2019	0	189.112.562	-39.325.260	149.787.302	35.509.500	22.000.000	57.509.500	207.296.802

Noter til balancen

Note 16. Prioritetsgæld pr. 30. juni 2019

Lånetype	Kurs	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld	Obligations restgæld	Heraf første års afdrag	Kursværdi
LR Realkredit, 1,9497% Kontantlån Pålyd. rente 2,00% p.a., konverti-, belt, opr. kr. 12.130.000	99,300	12,75	234.049	649.863	9.345.999	9.317.280	664.253	9.252.059
LR Realkredit, 1,4237% Kontantlån Pålyd. rente 1,5% p.a., konverti-, belt, opr. kr. 20.320.000	100,475	30,00	0	0	20.320.000	20.104.480	578.243	20.199.976
			234.049	649.863	29.665.999	29.421.760	1.242.496	29.452.035

Noter til balancen pr. 30. juni

	2019	2018
	KR.	KR.
Note 17. Uafsluttet varmeregnskab		
Indbetalt a conto	959.720	932.461
Fjernvarmeomkostning	-718.461	-777.319
Varmebidrag, fraflyttere	21.379	47.493
	262.638	202.635
Note 18. Uafsluttet vandregnskab		
Indbetalt a conto	133.884	0
Vandomkostning	-136.916	0
Vandafregning	-24.284	0
	-27.316	0
Note 19. Øvrig gæld		
Kreditorer	707.817	900.900
Revision og regnskabsmæssig assistance	29.000	32.500
Skyldig A-skat og AM-bidrag	10.828	15.402
Skyldig ATP	947	473
Skyldige feriepenge	5.854	3.862
Øvrige gældsposter	58.734	0
	813.180	953.137

Note 20. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 28.423.503 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld. Der henvises i øvrigt til note 16.

Note 21. Eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser:**

Der er tinglyst realkreditpantebreve nominelt kr. 32.450.000 til sikkerhed for realkreditlån.

Hæftelsesforhold:

Ifølge vedtægternes § 4 hæfter andelshaverne kun med den indbetalte egenkapital.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 22 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Afgivne garantier:

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Noter

Note 22. Nøgleoplysninger

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger

		30.06.17	30.06.18	30.06.19	
		BBR Areal m2	BBR Areal m2	Antal	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	8.847	8.847	143	8.847
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	62	62	1	62
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	8.909	8.909	144	8.909

Sæt kryds		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?				X
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				X
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her	Fordelingsnøglen ved opgørelse af boligafgiften kan oplyses af administrator.			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1924
D2	Ejendommens opførelsesår	1925

Sæt kryds		Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	Ifølge vedtægternes § 4 hæfter andelshaverne kun med den indbetalte egenkapital.		

Noter

Note 22. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering	
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		x		
	Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 30.06.19 Kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m2	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		211.019.000	23.686	
	Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 30.06.19 Kr.	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m2	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		57.509.500	6.455	
	Forklaring på udregning		Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %		
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver			27	
	Sæt kryds		Ja	Nej	
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?			X	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?			X	
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?			X	
	Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		Kr. pr. m2	
H1	Boligafgift	342.638	x 12	/ 8.847	465
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12	/ 8.847	0
H3	Boliglejeindtægter	3.300	x 12	/ 8.847	4

Noter

Note 22. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2016/17 Kr. pr. m2	2017/18 Kr. pr. m2	2018/19 Kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andelsm2 de sidste tre år	170	160	187

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	16.955	Andelsværdi på balancedagen (note 15) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld minus omsætningsaktiver	3.273	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	20.228	K1+K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvh. løbende og genopretning og renovering) divideret med det samlede areal på balancedagen (B6)		
		2016/17 Kr. pr. m2	2017/18 Kr. pr. m2	2018/19 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	77	35	30
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	49	26
M3	Vedligeholdelse i alt	77	84	56

	Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) minus gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100 %
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	85

Noter

Note 22. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2016/17 Kr. pr. m2	2017/18 Kr. pr. m2	2018/19 Kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	71	72	73

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. 30. juni 2019, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	Kr. pr. m2 andel (B1+B2)	Kr. pr. m2 total (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	15.825	15.714
Valuarvurdering	23.852	23.686
Anskaffelsessum (kostpris)	2.476	2.459
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.273	3.250
Foreslået andelsværdi	16.955	16.837
Reserver uden for andelsværdi	6.500	6.455
		Kr. pr. m2
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm (B1+B2)		465
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm (B3)		639
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm (B4)		-
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		15
Øvrige omkostninger		60
Finansielle poster, netto		7
Afdrag		19
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		92

Noter

Note 23. Beregning af andelsværdi

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 19:

		KR.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		149.787.302
<i>Korrektioner i henhold til andelsboligloven:</i>		
Ejendommens indregning i andelsværdiberegningen	211.019.000	
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-211.019.000	0
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	29.665.999	
Prioritetsgæld, kursværdi	-29.452.035	213.964
Skjules	0	
Skjules	0	0
		150.001.266

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 30. juni 2019

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 20. november 2018)	112.728.556,00
--	-----------------------

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.

Noter

Note 23. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

ANDELSVÆRDIERNE PR. 30. JUNI 2019 på baggrund af valuarvurdering.

(beregnet ud fra den oprindelige værdi af lejlighederne)

Samlet værdi:

150.001.266

Andels-nr.	Værdi	Andels-nr.	Værdi	Andels-nr.	Værdi
1	935.924	50	975.434	99	1.064.638
2	975.434	51	1.013.442	100	1.064.638
3	975.434	52	1.013.442	101	1.064.638
4	1.013.442	53	1.013.442	102	1.064.638
5	975.434	54	1.013.442	103	1.017.838
6	1.013.442	55	975.434	104	1.017.838
7	935.924	56	975.434	105	1.017.838
8	975.434	57	1.620.338	106	1.017.838
9	975.434	58	840.877	107	1.064.638
10	975.434	59	1.719.799	108	1.064.638
11	1.013.442	60	878.903	109	1.064.638
12	1.013.442	61	1.719.799	110	1.064.638
13	1.013.442	62	878.903	111	1.017.838
14	1.013.442	63	1.620.338	112	1.017.838
15	975.434	64	840.877	113	1.017.838
16	975.434	65	1.155.307	114	1.017.838
17	975.434	66	0	115	1.064.638
18	975.434	67	1.199.176	116	1.064.638
19	1.013.442	68	1.279.606	117	1.064.638
20	1.013.442	69	1.199.176	118	1.064.638
21	1.013.442	70	1.279.606	119	1.017.838
22	1.013.442	71	1.155.307	120	1.017.838
23	975.434	72	1.232.806	121	1.017.838
24	975.434	73	1.158.238	122	1.017.838
25	975.434	74	1.213.793	123	1.064.638
26	975.434	75	1.194.780	124	1.064.638
27	1.013.442	76	1.262.077	125	1.064.638
28	1.013.442	77	1.194.780	126	1.064.638
29	1.013.442	78	1.262.077	127	1.017.838
30	1.013.442	79	1.158.238	128	1.017.838
31	975.434	80	1.213.793	129	1.017.838
32	975.434	81	928.634	130	1.017.838
33	975.434	82	1.017.838	131	1.064.638
34	975.434	83	938.873	132	1.064.638
35	1.013.442	84	1.064.638	133	1.064.638
36	1.013.442	85	938.873	134	1.064.638
37	1.013.442	86	1.064.638	135	1.017.838
38	1.013.442	87	928.634	136	1.017.838
39	975.434	88	1.017.838	137	1.017.838
40	975.434	89	1.017.838	138	0
41	975.434	90	1.017.838	139	1.064.638
42	975.434	91	1.064.638	140	1.032.455
43	1.013.442	92	1.064.638	141	1.064.638
44	1.013.442	93	1.064.638	142	1.032.455
45	1.013.442	94	1.064.638	143	1.017.838
46	1.013.442	95	1.017.838	144	990.051
47	975.434	96	1.017.838	67 A	0
48	975.434	97	1.017.838	74 A	1.089.902
49	975.434	98	1.017.838		

Jannik Vinberg Nielsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af A/B Valkyrien (459)
PID: 9208-2002-2-468766309531
Tidspunkt for underskrift: 24-10-2019 kl.: 18:17:43
Underskrevet med NemID

Heidi-Gry Jaque

Som Administrator NEM ID
På vegne af Boligexperten Administration A/S (459)
RID: 80671226
Tidspunkt for underskrift: 04-11-2019 kl.: 13:54:33
Underskrevet med NemID

Henrik Nielsen

Som Næstformand NEM ID
På vegne af A/B Valkyrien (459)
PID: 9208-2002-2-846740777863
Tidspunkt for underskrift: 27-10-2019 kl.: 18:46:05
Underskrevet med NemID

Søren Laursen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
På vegne af A/B Valkyrien (459)
PID: 9208-2002-2-077660293502
Tidspunkt for underskrift: 24-10-2019 kl.: 22:34:19
Underskrevet med NemID

Thomas Julien Børnsen-Dumont

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af A/B Valkyrien (459)
PID: 9208-2002-2-280695478899
Tidspunkt for underskrift: 25-10-2019 kl.: 10:07:13
Underskrevet med NemID

Hans Christian Schubell

Som Intern revisor NEM ID
På vegne af A/B Valkyrien (459)
PID: 9208-2002-2-750669446369
Tidspunkt for underskrift: 04-11-2019 kl.: 14:22:31
Underskrevet med NemID

Torben Madsen

Som Statsautoriseret revisor NEM ID
På vegne af TT Revision
RID: 1232357913650
Tidspunkt for underskrift: 04-11-2019 kl.: 14:05:59
Underskrevet med NemID

Sara Marie Høgh

Som Intern revisor NEM ID
På vegne af A/B Valkyrien (459)
PID: 9208-2002-2-925180834598
Tidspunkt for underskrift: 05-11-2019 kl.: 13:32:36
Underskrevet med NemID

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Preben Løth Christensen

Som Dirigent

RID: 12298094

Tidspunkt for underskrift: 08-11-2019 kl.: 12:48:13

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: b8095b02Ynkz28352929