

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 2020 til 30. juni 2021

INDHOLD

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
Årsregnskab 1. juli 2020 til 30. juni 2021	
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 Frederik Tom-Petersen Henrik Nielsen Jannik Winberg Nielsen
Kritisk revisor	Hans Christian Schubell Verner Bentsen
Administration	Boligexperten Administration A/S Vesterbrogade 12 1620 København V Tlf.: 33 22 99 41
Revision	TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Indiakaj 6 2100 København Ø

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 26. oktober 2021

Dirigent

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 til 30. juni 2021 for Andelsboligforeningen "Valkyrien".

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, 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 2021, samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 til 30. juni 2021.

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 11. oktober 2021

Administrator:

Boligexperten Administration A/S

København, den 11. oktober 2021

Bestyrelse:

Søren Laursen
formand

Frederik Tom-Petersen

Henrik Nielsen

Jannik Winberg Nielsen

Kritisk revisor

Hans Christian Schubell

Verner Bentsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne af Andelsboligforeningen "Valkyrien"

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen "Valkyrien" for regnskabsåret 1. juli 2020 til 30. juni 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 12, 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 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 til 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 12, 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. 12, 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 11. oktober 2021

TT Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 29 16 85 04

Torben Peter Madsen

statsautoriseret revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen "Valkyrien" er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabsloven for regnskabsklasse A med tilvalg fra højere klasser, andelsboliglovens § 5, stk. 12, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021, 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 omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger 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 19 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 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 20. 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 2020 til 30. juni 2021

		Realiseret 2020/21	Budget 2020/21 (ej revideret)	Realiseret 2019/20
	Note	KR.	KR.	KR.
Indtægter				
Boligafgift		4.111.651	4.111.651	4.111.651
Lejeindtægter	1	44.303	39.600	42.735
Antennebidrag		140.674	152.000	152.246
Vaskeriindtægter		119.685	130.000	134.149
Indmeldelsesgebyr		16.000	7.000	7.500
Øvrige indtægter		2.704	0	2.500
Indtægter i alt		4.435.017	4.440.251	4.450.781
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	2	924.898	908.000	867.028
Forbrugsafgifter	3	446.184	502.000	496.318
Renholdelse	4	733.588	562.000	460.458
Vedligeholdelse, løbende	5	253.469	427.000	337.088
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6	836.616	820.000	171.968
Administrationsomkostninger	7	245.982	304.000	250.793
Øvrige foreningsomkostninger	8	92.421	100.000	92.309
Omkostninger i alt		3.533.158	3.623.000	2.675.962
Resultat før finansielle poster		901.859	817.251	1.774.819
Finansielle omkostninger	9	503.787	513.000	563.478
Finansielle poster, netto		503.787	513.000	563.478
Årets resultat		398.072	304.251	1.211.341
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte prioritetsafdrag		813.224	808.000	649.863
Overført restandel af årets resultat		-415.152	-503.749	561.478
Disponeret i alt		398.072	304.251	1.211.341

Balance pr. 30. juni

		2021	2020
	Note	KR.	KR.
Aktiver			
Ejendommen matr. nr. 4673, Udenbys Klædebo Kvarter, København	10	224.056.000	218.491.000
Dagsværdi iht. valuarvurdering af 30. juni 2021			
Materielle anlægsaktiver		224.056.000	218.491.000
Restancer, andelshavere		2.228	0
Periodeafgrænsningsposter		40.035	37.524
Andre tilgodehavender		0	3.891
Skattekonto		8.235	0
Tilgodehavender		50.498	41.415
Likvide beholdninger	11	1.336.985	6.536.111
Omsætningsaktiver		1.387.483	6.577.526
Aktiver		225.443.483	225.068.526

Balance pr. 30. juni

		2021	2020
	Note	KR.	KR.
Passiver			
Andelsindskud		0	0
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom (valuarvurdering ift. kostpris)		176.605.808	171.040.808
Overført resultat m.v.		-4.672.088	-12.570.160
		171.933.720	158.470.648
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlings- beslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen		11.965.746	21.965.746
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		12.500.000	10.000.000
Andre reserver		24.465.746	31.965.746
Egenkapital	12	196.399.466	190.436.394
Prioritetsgæld	13	27.922.421	28.735.644
Deposita og fast forudbetalt leje		7.994	7.994
Uafsluttet varmeregnskab	14	297.879	315.731
Uafsluttet vandregnskab	15	139.411	42.853
Mellemregning administrator		5.465	4.430
Mellemregning andelshavere, overdragelser m.v.		127.401	5.270.666
Øvrig gæld	16	543.446	254.814
Gældsforpligtelser	17	29.044.017	34.632.132
Passiver		225.443.483	225.068.526
Eventualforpligtelser	18		
Nøgleoplysninger	19		
Beregning af andelsværdi	20		

Noter til resultatopgørelse for 2020/21

	Realiseret 2020/21	Budget 2020/21 (ej revideret)	Realiseret 2019/20
	KR.	KR.	KR.
Note 1. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, boliglejemaal	39.600	39.600	39.600
Kælderleje	4.703	0	3.135
	44.303	39.600	42.735
Note 2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	763.122	750.000	719.190
Forsikringer	161.776	158.000	147.838
	924.898	908.000	867.028
Note 3. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	0	40.000	0
Kabel TV	141.475	152.000	188.850
Renovation	252.527	245.000	243.684
Elektricitet	52.182	65.000	63.784
	446.184	502.000	496.318
Note 4. Renholdelse			
Viceværtløn mv.	468.410	280.000	262.112
Trappevask+hovedrengøring	203.875	220.000	136.125
ATP m.m.	2.739	4.000	2.860
Vinduespolering, snerydning mv.	0	0	2.040
Øvrige ejendomsudgifter, herunder graffitirens og maskiner	58.564	58.000	57.321
	733.588	562.000	460.458

Noter til resultatopgørelse for 2020/21

	Realiseret 2020/21	Budget 2020/21 (ej revideret)	Realiseret 2019/20
	KR.	KR.	KR.
Note 5. Vedligeholdelse, løbende			
Murer	0	10.000	1.516
Tømrer og snedker	0	5.000	67.043
Elektriker	9.980	20.000	17.764
Selvrisiko forsikring	20.000	0	0
Rådgivning	2.250	20.000	0
Kloak	0	30.000	0
Låsesmed	16.264	25.000	22.894
Indgangsdøre og dørskilte m.v.	-5.700	0	-11.550
Glarmester	65.151	70.000	40.949
VVS-arbejder inkl. varmeanlæg	56.853	52.000	32.451
Vaskeri	73.001	150.000	143.819
Anden reparation og vedligeholdelse	10.243	10.000	7.265
Gård, vej og have	5.427	35.000	14.937
	253.469	427.000	337.088
Note 6. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Halvtag ved skuret mod Sigynsgade ifbm. tagrenovering	0	0	200
Opsætning af måler for brugsvand I	375.634	400.000	0
Opdatering af bygningseftersynsrapport - tidligere år	0	10.000	-4.375
Udskiftning af låsesystem	460.982	390.000	0
Renovering varmtvandsanlæg	0	0	176.143
Ekstraordinær vedligeholdelse af gården	0	20.000	0
	836.616	820.000	171.968

Noter til resultatopgørelse for 2020/21

	Realiseret 2020/21	Budget 2020/21 (ej revideret)	Realiseret 2019/20
	KR.	KR.	KR.
Note 7. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	173.482	173.000	169.838
Administrationsudgifter, øvrige	9.505	10.000	9.505
Udarbejdelse af varmeregnskab	1.260	0	0
Udarbejdelse af vandregnskab	8.338	17.000	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	30.250	32.000	30.500
Advokat, forlig, boligretssager mv.	0	20.000	0
Gebyrer og porto m.m.	13.834	15.000	12.064
Kontorholdsartikler	4.234	10.000	5.445
Telefon og internet	5.079	7.000	6.986
Valuarvurdering	0	20.000	16.250
Diverse	0	0	205
	245.982	304.000	250.793
Note 8. Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar	75.774	80.000	75.774
Møder og generalforsamling	1.709	5.000	1.710
Kontingenter	14.938	15.000	14.825
	92.421	100.000	92.309
Note 9. Finansielle omkostninger			
Renteudgifter og provision, bank	14.785	0	3.624
Renter skat	84	0	0
Prioritetsrenter og bidrag	488.918	513.000	556.819
Kurstab ved indfrielse af prioritetslån	0	0	3.035
	503.787	513.000	563.478

Noter til balancen pr. 30. juni

	2021	2020
	KR.	KR.
Note 10. Ejendommen matr. nr. 4673, Udenbys Klædebo Kvarter, København		
Kostpris pr. 1. juli	47.450.192	21.906.438
Tilgang	0	25.543.754
Afgang	0	0
Kostpris pr. 30. juni	47.450.192	47.450.192
Opskrivninger pr. 1. juli	171.040.808	189.112.562
Årets opskrivning	5.565.000	0
Tilbageført opskrivning	0	18.071.754
Opskrivninger pr. 30. juni	176.605.808	171.040.808
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	224.056.000	218.491.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi i henhold til valuarvurdering pr. 30. juni 2021 af ejendomsmægler og valuar Peter Ryaa.

Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2020 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 en DCF-model, der tager udgangspunkt i en analyse af ejendommens pengestrøm (indtægter og udgifter) over en periode (budgetperioden). Pengestrømmen tilbagediskonteres til nutidsværdi og kapitaliseres. Såvel de løbende ordinære som de enkeltstående ekstraordinære indtægter og udgifter medtages i analysen. Budgetperioden fastlægges ud fra, hvornår den konkrete ejendoms pengestrøm forventes at være stabil, dvs. frem til det tidspunkt, hvor ejendommen forventes at have en drift, der ikke ændrer sig væsentligt over tid, sædvanligvis det tidspunkt hvor alle lejligheder med omkostningsbestemt husleje er fraflyttet og lejlighederne gennemgribende moderniseret og udlejet til en højere kvadratmeterpris ("det lejedes værdi"). Fra dette tidspunkt (terminalåret) beregnes en kapitaliseret værdi ud fra den stabiliserede drift, som så tilbagediskonteres til nutidsværdi og lægges sammen med den kapitaliserede værdi for budgetperioden.

Ejendommen værdiansættes som udlejningsejendom til den kontante markedsværdi og beregningerne er baseret på en række forudsætninger, herunder forrentningskrav, inflationsprocent, forventet niveau for omkostningsbestemt husleje/"det lejedes værdi"/markedisleje, forrentningsprocent af opkrævede deposita, budgetperiode, mulighed for overgang til udleje efter "det lejedes værdi", moderniseringsfrekvens og de forventede omkostninger ved en dertil knyttet gennemgribende modernisering.

Det fremgår eksempelvis af vurderingsrapporten, at beregningerne er baseret på et forrentningskrav på 2,91%, en inflation på 1,50%, en omkostningsbestemt husleje på 567 kr./m², "det lejedes værdi" på 1.500 kr./m² og en budgetperiode på 20 år.

Noter til balancen pr. 30. juni

Note 10. Ejendommen matr. nr. 4673, Udenbys Klædebo Kvarter,

Dagsværdiberegningen er følsom overfor udsving i forudsætningerne, og en ændring af disse vil ændre den beregnede dagsværdi af ejendommen, og tilsvarende medføre en ændring i andelsværdien.

Af vurderingsrapporten fremgår det eksempelvis, at en stigning i afkastprocenten fra 3,25 pct., til 3,75 pct., vil medføre en nedsættelse af vurderingssummen med kr. 58.786.405, svarende til en ændring af værdien pr. indskudt aktiekrone fra 16,8418 kr. til 12,4097 kr. jf. nedenstående oversigt:

Forrentning	Vurdering	Ændring	Andelsværdi
2,41%	288.048.959	63.992.959	28,4739
2,66%	252.792.733	28.736.733	24,1140
2,91%	224.056.000	0	20,5604
3,16%	199.795.781	-24.260.219	17,5604
3,41%	179.465.923	-44.590.077	15,0464
3,66%	162.112.670	-61.943.330	12,9004

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

Noter til balancen pr. 30. juni

	2021	2020
	KR.	KR.
Note 11. Likvide beholdninger		
Pengeinstitutter	1.336.985	6.536.111
	1.336.985	6.536.111

Noter til balancen

Note 12. 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 imødegåelse af værditor- ringelse m.v.	Reserveret til vedlige- holdelse af ejendom	I alt	
Saldo pr. 1. juli 2020	0	171.040.808	-12.570.160	158.470.648	21.965.746	10.000.000	31.965.746	190.436.394
Årets værdiregulering ejendom		5.565.000	0	5.565.000			0	5.565.000
Overført til andre reserver			10.000.000	10.000.000	-10.000.000	0	-10.000.000	0
Reserveret til vedligeholdelse			-2.500.000	-2.500.000		2.500.000	2.500.000	0
<i>Overført af årets resultat i øvrigt:</i>								
Betalte prioritetsafdrag			813.224	813.224				813.224
Rest af årets resultat			-415.152	-415.152				-415.152
Saldo pr. 30. juni 2021	0	176.605.808	-4.672.088	171.933.720	11.965.746	12.500.000	24.465.746	196.399.466

Noter til balancen

Note 13. Prioritetsgæld pr. 30. juni 2021

Lånetype	Kurs	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominal restgæld	Obligations restgæld	Heraf første års afdrag	Kursværdi
LR Realkredit, 1,4237% Kontantlån Pålyd. rente 1,5% p.a., konverti-, belt, opr. kr. 20.320.000	102,000	28,00	345.964	555.309	19.187.428	18.996.671	563.257	19.376.604
LR Realkredit, 1,2096% Kontantlån Pålyd. rente 1,00% p.a., konverti-, belt, opr. kr. 9.185.000	96,270	28,25	142.954	257.915	8.734.993	8.985.328	261.049	8.650.175
			488.918	813.224	27.922.421	27.981.999	824.306	28.026.779

Noter til balancen pr. 30. juni

	2021	2020
	KR.	KR.
Note 14. Uafsluttet varmeregnskab		
Indbetalt a conto	1.015.808	990.230
Fjernvarmeomkostning	-739.308	-695.878
Varmebidrag, fraflyttere	21.379	21.379
	297.879	315.731
Note 15. Uafsluttet vandregnskab		
Indbetalt a conto	585.445	169.359
Vandomkostning	-446.034	-126.506
	139.411	42.853
Note 16. Øvrig gæld		
Kreditorer	478.496	155.668
Revision og regnskabsmæssig assistance	30.000	30.000
Skyldig A-skat og AM-bidrag	32.159	25.758
Skyldig ATP	663	473
Skyldige feriepenge	0	4.289
Øvrige gældsposter	2.128	18.001
	543.446	254.814

Note 17. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 27.098.115 langfristede gældsforpligtelser. Den langfristede gæld består af prioritetsgæld. Der henvises i øvrigt til note 13.

Note 18. Eventualforpligtelser**Sikkerhedsstillelser:**

Der er tinglyst realkreditpantebreve nominelt kr. 29.505.000 til sikkerhed for realkreditlån.

Hæftelsesforhold:

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

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.

Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021, er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger

		30.06.19	30.06.20	30.06.21	
		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	Boliglejemaal	62	62	1	62
B4	Erhvervslejemaal	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemaal (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.		

Sæt kryds		Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	

Noter

Note 19. Nøgleoplysninger (fortsat)

Sæt kryds		Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	x		
Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 30.06.21 Kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m2	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	218.491.000	24.525	
Forklaring på udregning		Anvendt værdi pr. 30.06.21 Kr.	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m2	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	24.465.746	2.746	
Forklaring på udregning		Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %		
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver	11		
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		Kr. pr. m2		
		Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
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 19. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2018/19 Kr. pr. m2	2019/20 Kr. pr. m2	2020/21 Kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andelsm2 de sidste tre år	187	137	45

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	18.793	Andelsværdi på balancedagen (note 12) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld minus omsætningsaktiver	3.126	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	21.919	K1+K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvh. løbende og genopretning og renovering) divideret med det samlede areal på balancedagen (B6)		
		2018/19 Kr. pr. m2	2019/20 Kr. pr. m2	2020/21 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	30	38	28
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	26	19	94
M3	Vedligeholdelse i alt	56	57	122

	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)	87

Noter

Note 19. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2018/19 Kr. pr. m2	2019/20 Kr. pr. m2	2020/21 Kr. pr. m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	73	73	92

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. 30. juni 2021, 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	25.326	25.149
Anskaffelsessum (kostpris)	5.363	5.326
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.126	3.104
Foreslået andelsværdi	18.793	18.663
Reserver uden for andelsværdi	2.765	2.746
		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		22
Øvrige omkostninger		50
Finansielle poster, netto		10
Afdrag		17
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		93

Noter

Note 20. 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		171.933.720
<i>Korrektioner i henhold til andelsboligloven:</i>		
Ejendommens indregning i andelsværdiberegningen	218.491.000	
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-224.056.000	-5.565.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	27.922.421	
Prioritetsgæld, kursværdi	-28.026.779	-104.358
		166.264.362

Andelsværdien er fastsat på baggrund af en fastholdt vurdering, afgivet af en valuar før den 1. juli 2020. Vurderingen er gyldig den 1. juli 2021.

Senest vedtagne samlet andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 20. oktober 2020)	159.139.261,00
--	-----------------------

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.

Noter

Note 20. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

ANDELSVÆRDIERNE PR. 30. JUNI 2021 på baggrund af valuarvurdering afgivet af en valuar før den 1. juli 2020. Vurderingen er gyldig den 1. juli 2021.

(beregnet ud fra den oprindelige værdi af lejlighederne)

Samlet værdi:

166.264.362

Andels-nr.	Værdi	Andels-nr.	Værdi	Andels-nr.	Værdi
1	1.037.397	50	1.081.190	99	1.180.065
2	1.081.190	51	1.123.319	100	1.180.065
3	1.081.190	52	1.123.319	101	1.180.065
4	1.123.319	53	1.123.319	102	1.180.065
5	1.081.190	54	1.123.319	103	1.128.191
6	1.123.319	55	1.081.190	104	1.128.191
7	1.037.397	56	1.081.190	105	1.128.191
8	1.081.190	57	1.796.015	106	1.128.191
9	1.081.190	58	932.045	107	1.180.065
10	1.081.190	59	1.906.260	108	1.180.065
11	1.123.319	60	974.194	109	1.180.065
12	1.123.319	61	1.906.260	110	1.180.065
13	1.123.319	62	974.194	111	1.128.191
14	1.123.319	63	1.796.015	112	1.128.191
15	1.081.190	64	932.045	113	1.128.191
16	1.081.190	65	1.280.565	114	1.128.191
17	1.081.190	66	0	115	1.180.065
18	1.081.190	67	1.329.190	116	1.180.065
19	1.123.319	68	1.418.340	117	1.180.065
20	1.123.319	69	1.329.190	118	1.180.065
21	1.123.319	70	1.418.340	119	1.128.191
22	1.123.319	71	1.280.565	120	1.128.191
23	1.081.190	72	1.366.466	121	1.128.191
24	1.081.190	73	1.283.813	122	1.128.191
25	1.081.190	74	1.345.392	123	1.180.065
26	1.081.190	75	1.324.317	124	1.180.065
27	1.123.319	76	1.398.911	125	1.180.065
28	1.123.319	77	1.324.317	126	1.180.065
29	1.123.319	78	1.398.911	127	1.128.191
30	1.123.319	79	1.283.813	128	1.128.191
31	1.081.190	80	1.345.392	129	1.128.191
32	1.081.190	81	1.029.316	130	1.128.191
33	1.081.190	82	1.128.191	131	1.180.065
34	1.081.190	83	1.040.666	132	1.180.065
35	1.123.319	84	1.180.065	133	1.180.065
36	1.123.319	85	1.040.666	134	1.180.065
37	1.123.319	86	1.180.065	135	1.128.191
38	1.123.319	87	1.029.316	136	1.128.191
39	1.081.190	88	1.128.191	137	1.128.191
40	1.081.190	89	1.128.191	138	0
41	1.081.190	90	1.128.191	139	1.180.065
42	1.081.190	91	1.180.065	140	1.144.393
43	1.123.319	92	1.180.065	141	1.180.065
44	1.123.319	93	1.180.065	142	1.144.393
45	1.123.319	94	1.180.065	143	1.128.191
46	1.123.319	95	1.128.191	144	1.097.392
47	1.081.190	96	1.128.191	67 A	0
48	1.081.190	97	1.128.191	74 A	1.208.069
49	1.081.190	98	1.128.191		

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.

Søren Laursen

Som Bestyrelsesformand
På vegne af Andelsboligforeningen Valkyrien (459) NEM ID
PID: 9208-2002-2-077660293502
Tidspunkt for underskrift: 09-12-2021 kl.: 14:49:20
Underskrevet med NemID

Heidi-Gry Jaque

Som Administrator
RID: 80671226 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 09-12-2021 kl.: 14:27:23
Underskrevet med NemID

Henrik Nielsen

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af Andelsboligforeningen Valkyrien (459) NEM ID
PID: 9208-2002-2-846740777863
Tidspunkt for underskrift: 11-12-2021 kl.: 19:17:24
Underskrevet med NemID

Jannik Vinberg Hessner

Som Bestyrelsesmedlem
På vegne af Andelsboligforeningen Valkyrien (459) NEM ID
PID: 9208-2002-2-468766309531
Tidspunkt for underskrift: 09-12-2021 kl.: 19:54:19
Underskrevet med NemID

Torben Peter Madsen

Som Statsautoriseret revisor
RID: 1232357913650 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 12-12-2021 kl.: 14:09:36
Underskrevet med NemID

Hans Christian Schubell

Som Intern revisor
PID: 9208-2002-2-750669446369 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 14-12-2021 kl.: 08:54:07
Underskrevet med NemID

Verner Bentsen

Som Intern revisor
PID: 9208-2002-2-315723069677 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 13-12-2021 kl.: 11:23:45
Underskrevet med NemID

Preben Løth Christensen

Som Dirigent
RID: 12298094 NEM ID
Tidspunkt for underskrift: 14-12-2021 kl.: 09:11:33
Underskrevet med NemID

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: 83a42afcTgg246317044