



ANDELSBOLIGFORENINGEN

"VALKYRIEN"

ÅRSRAPPORT

2017/18

INDHOLD

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring på årsregnskabet	4-7
Årsregnskab 1. juli 2017 – 30. juni 2018	
Anvendt regnskabspraksis	8-12
Resultatopgørelse	13
Balance	14-15
Noter	16-27

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen "Valkyrien" c/o ØENS Ejendomsadministration A/S Lergravsvej 59 2300 København S Telefon: 32 46 46 32 CVR-nr.: 15 57 00 16 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. juli – 30. juni
Bestyrelse	Søren Laursen (formand) Thomas Julien Børnsen-Dumont Anne Katrine Bjørkholt Sørensen Henrik Nielsen Federico Antonio Canu
Administration	Boligexperten Administration A/S Vesterbrogade 12 1620 København V
Kritiske revisorer	Jakob Theill Hans Christian Schubell
Revision	TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Vester Voldgade 107 1552 København V

Godkendt på foreningens generalforsamling, den / 2018

Dirigent

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for 2017/18 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 2018 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 – 30. juni 2018.

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 3. oktober 2018

Administrator

Boligexperten Administration A/S

København, den 3. oktober 2018

Bestyrelse:

Søren Laursen

Thomas Julien Børnsen-Dumont

Anne Katrine Bjørkholt Sørensen

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 2017 – 30. juni 2018, 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 2018 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 – 30. juni 2018 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 3. oktober 2018

TT Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 29 16 85 04

Torben Peter Madsen
statsautoriseret revisor

Vi har revideret nærværende årsregnskab for regnskabsåret 1/7 2017 – 30/6 2018

København, den 3. oktober 2018

Hans Christian Schubell
kritisk revisor

Jakob Theill
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. 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsstyrelsen, 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 2017 til 30. juni 2018

		Realiseret regnskab 2017/18	Budget (ej revideret) 2017/18	Realiseret regnskab 2016/17
Indtægter	Note	KR.	KR.	KR.
Boligafgift		4.411.273	4.411.273	4.411.273
Lejeindtægter	1	41.835	39.600	42.660
Antennebidrag		145.465	170.000	176.158
Vaskeriindtægter		124.030	130.000	130.196
Indmeldelsesgebyrer		5.250	7.000	6.000
Øvrige indtægter		17.550	0	4.100
Indtægter i alt		4.745.403	4.757.873	4.770.387
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	2	776.262	780.000	760.567
Forbrugsafgifter	3	740.546	790.000	786.485
Renholdelse	4	511.100	494.000	463.062
Vedligeholdelse, løbende	5	748.617	1.808.000	685.287
Vedligeholdelse, genopretning og renovering		0	0	0
Administrationsomkostninger	6	215.467	286.000	194.694
Øvrige foreningsomkostninger	7	96.083	142.000	113.428
Omkostninger i alt		3.088.075	4.300.000	3.003.523
Resultat før finansielle poster		1.657.328	457.873	1.766.864
Finansielle indtægter	8	4.779	0	4.877
Finansielle omkostninger	9	249.456	252.000	264.566
Finansielle poster, netto		244.677	252.000	259.689
Årets resultat		1.412.651	205.873	1.507.175
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte prioritetsafdrag		637.345	638.000	625.069
Overført restandel af årets resultat		775.306	-432.127	882.106
Disponeret i alt		1.412.651	205.873	1.507.175

Balance pr. 30. juni

		2018	2017
Aktiver	Note	KR.	KR.
Ejendommen matr. nr. 4673, Udenbys Klædebo Kvarter, København	10	140.000.000	140.000.000
Dagsværdi iht. offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017			
Inventar, driftsmateriel m.v.	11	0	0
Projektomkostninger, tag og facade		1.941.268	0
Materielle anlægsaktiver		141.941.268	140.000.000
Varmeafregning		0	327
Forudbetalte beløb		65.702	1.051
Andre tilgodehavender		0	40.513
Tilgodehavender		65.702	41.891
Likvide beholdninger	12	5.626.666	4.375.842
Omsætningsaktiver		5.692.368	4.417.733
Aktiver		147.633.636	144.417.733

Balance pr. 30. juni

		2018	2017
Passiver	Note	KR.	KR.
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom		118.093.562	118.093.562
Overført resultat m.v.		-5.467.741	-4.880.392
		112.625.821	113.213.170
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlingsbeslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom		0	0
Reserveret til vedligeholdelse, planlagt		22.000.000	20.000.000
Andre reserver		22.000.000	20.000.000
Egenkapital	13	134.625.821	133.213.170
Prioritetsgæld	14	9.995.862	10.633.207
Mellemregning andelshavere, overdragelser m.v.		1.835.744	67.697
Deposita og fast forudbetalt leje		7.994	7.994
Forudbetalt boligafgift og leje		12.443	0
Varmeregnskab	15	202.635	187.002
Skyldige omkostninger	16	953.137	308.663
Gældsforpligtelser	17	13.007.815	11.204.563
Passiver		147.633.636	144.417.733
Eventualforpligtelser	18		
Nøgleoplysninger	19		
Beregning af andelsværdi	20		

Noter til resultatopgørelse for 2017/18

	Realiseret regnskab 2017/18	Budget (ej revideret) 2017/18	Realiseret regnskab 2016/17
	KR.	KR.	KR.
Note 1. Lejeindtægter			
Viceværtlejlighed	39.600	39.600	39.600
Kælderleje	2.235	0	3.060
	41.835	39.600	42.660
Note 2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	634.068	635.000	639.159
Forsikringer	142.194	145.000	121.408
	776.262	780.000	760.567
Note 3. Forbrugsafgifter			
Renovation	240.177	280.000	276.925
Elforbrug mv. fællesarealer	56.229	50.000	45.279
Vandafgifter	309.352	290.000	276.582
Kabel TV	134.788	170.000	187.699
	740.546	790.000	786.485
Note 4. Renholdelse			
Vicevært	250.472	210.000	203.019
Rengøringselskab/Trappevask	126.500	140.000	132.000
Hovedrengøring og vinduespolering	68.250	72.000	69.750
Grafittirensning	53.509	52.000	51.346
Skadedyrsbekæmpelse	0	3.000	3.097
Anden renholdelse	12.369	17.000	3.850
	511.100	494.000	463.062

Noter til resultatopgørelse for 2017/18

	Realiseret regnskab 2017/18	Budget (ej revideret) 2017/18	Realiseret regnskab 2016/17
	KR.	KR.	KR.
Note 5. Vedligeholdelse, løbende			
Vaskeri	120.223	110.000	58.472
VVS-arbejder inkl. varmeanlæg	44.386	100.000	71.186
Opsætning af vandmålere	200.852	440.000	362.799
Glarmester, udskiftning af termoruder	69.114	100.000	89.810
Elektriker	9.053	50.000	41.541
Murer	30.981	50.000	36.062
Maler	0	20.000	0
Tømrer	13.436	30.000	922
Låsesmed/dørtelefoner	9.485	25.000	11.005
Småanskaffelser og maskiner	227	30.000	9.958
Teknisk rådgivning	0	20.000	0
Halvtag ved skuret mod Sigynsgade	4.395	170.000	0
Planter til gården m.v.	2.719	5.000	2.192
Gennemgang af tag og udfærdigelse af udbudsmateriale	201.437	600.000	0
Ny software, kortlæser og vaskebrik	32.669	33.000	0
Bygningseftersynsrapport	0	25.000	0
Skadedyr (F.eks. Væggelus)	0	0	19.500
Varmefordelingsmålere	0	0	1.322
Tagrender og leje af lift	0	0	6.405
Indgangsdøre og dørskilte m.v.	-1.300	0	-4.282
Momsrefusion forsikrings sag	0	0	-24.245
Anden reparation og vedligeholdelse	10.940	0	2.640
	748.617	1.808.000	685.287

Noter til resultatopgørelse for 2017/18

	Realiseret regnskab 2017/18 KR.	Budget (ej revideret) 2017/18 KR.	Realiseret regnskab 2016/17 KR.
Note 6. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	150.763	200.000	166.875
Øvrige administrator udgifter	6.853	0	0
Revision og regnskabsmæssig assistance	32.875	30.000	28.000
Revision tidligere år (for meget hensat)	0	0	-27.375
Advokat	3.625	20.000	0
Kontorhold	4.331	15.000	727
Gebyrer og PBS	14.069	18.000	16.726
Telefon og internet m.v.	2.433	3.000	4.438
Diverse administrationsomkostninger	518	0	5.303
	215.467	286.000	194.694
Note 7. Øvrige foreningsomkostninger			
Formandshonorar og godtgørelser	75.774	79.000	75.774
Valuarvurdering	0	21.000	17.500
Møder og generalforsamling	1.668	8.000	4.616
ABF kontingent	16.238	16.000	13.200
Vandregnskab	0	18.000	0
Sociale ydelser	2.403	0	2.338
	96.083	142.000	113.428
Note 8. Finansielle indtægter			
Renteindtægter bank	4.779	0	4.877
	4.779	0	4.877
Note 9. Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	249.456	252.000	264.566
	249.456	252.000	264.566

Noter til balancen pr. 30. juni

	2018	2017
	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	0	108.153
Tilbageført opskrivning	0	0
Opskrivninger pr. 30. juni	118.093.562	118.093.562
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	140.000.000	140.000.000
Særlige installationer (Vaskeri)		
Kostpris pr. 1. juli	1.081.494	1.081.494
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris pr. 30. juni	1.081.494	1.081.494
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. juli	1.081.494	973.341
Årets afskrivning	0	108.153
Afgang af afskrivninger	0	0
Akkumulerede afskrivninger pr. 30. juni	1.081.494	1.081.494
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	0	0
Regnskabsmæssig værdi af ejendom pr. 30. juni	140.000.000	140.000.000

Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017, der antages at være anvendelig som indikator for handelsværdien.

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

Noter til balancen pr. 30. juni

	2018	2017
	KR.	KR.
Note 11. Inventar og driftsmateriel (traktor)		
Kostpris pr. 1. juli	112.552	112.552
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
Kostpris pr. 31. december	112.552	112.552
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. juli	112.552	112.552
Årets afskrivning	0	0
Afgang af afskrivninger	0	0
Akkumulerede afskrivninger pr. 30. juni	112.552	112.552
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	0	0
Note 12. Likvide beholdninger		
Arbejdernes Landsbank	5.626.666	4.375.842
	5.626.666	4.375.842

Noter til balancen pr. 30. juni

Note 13. Egenkapital

	Egenkapital før andre reserver			I alt	Andre reserver		I alt	Egenkapital I alt
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m.v.		Reserveret til imødegåelse af værdifor- ringelse m.v.	Reserveret til vedlige- holdelse af ejendom		
Saldo pr. 1. juli 2017	0	118.093.562	-4.880.392	113.213.170	0	20.000.000	20.000.000	133.213.170
Årets værdiregulering ejendom		0		0			0	0
Afskrivning på vaskeri			0	0			0	0
Overført til andre reserver			0	0	0		0	0
Reserveret til vedligeholdelse			-2.000.000	-2.000.000		2.000.000	2.000.000	0
Overført af årets resultat i øvrigt:								
Betalte prioritetsafdrag			637.345	637.345			0	637.345
Regnskabsmæssige afskrivninger			0	0			0	0
Rest af årets resultat			775.306	775.306			0	775.306
Saldo pr. 30. juni 2018	0	118.093.562	-5.467.741	112.625.821	0	22.000.000	22.000.000	134.625.821

Note 14. Prioritetsgæld pr. 30. juni 2018

Lånetype	Kurs	Rest- løbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominel restgæld	Heraf næste års afdrag	Kursværdi
LR Realkredit, 1,9497% kontantlån							
Pålydende rente 2,00 % p.a., konvertibelt opr. kr. 12.130.000.	99,3000	13,75	249.456	637.345	9.995.862	653.000	9.893.127
Obligationsgælden udgør kr. 9.962.867			249.456	637.345	9.995.862	653.000	9.893.127

Noter til balancen pr. 30. juni

	2017/18	2016/17
	KR.	KR.
Note 15. Uafsluttet varmeregnskab		
Indbetalt a conto	979.954	969.489
Fjernvarmeomkostning	777.319	782.487
	-202.635	-187.002
Note 16. Skyldige omkostninger		
Kreditorer	900.900	250.943
Revision og regnskabsmæssig assistance	32.500	28.000
Trappevask	0	11.000
Skyldig A-skat m.v.	19.737	18.720
	953.137	308.663

Note 17. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 9.342.862 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. 640 af 30. maj 2018 fra Erhvervsstyrelsen, 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)		
		2017/18	2016/17	2015/16
Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:				
(B1) Andelsboliger	143	8.847	8.847	8.847
(B2) Erhvervsandele	0	0	0	0
(B3) Boliglejemål	1	62	62	62
(B4) Erhvervslejemål	0	0	0	0
(B5) Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
(B6) I alt	144	8.909	8.909	8.909

(C1) Ved opgørelse af andelsværdien benyttes den oprindelige fordelingsnøgle som fordelingstal (jvf. side 25).

(C2) Ved opgørelse af boligafgiften benyttes andet fordelingstal.

(C3) Fordelingsnøglen ved opgørelse af boligafgiften kan oplyses af administrator.

(D1) Foreningen er stiftet i 1924.

(D2) Ejendommen er opført i 1925.

(E1) Den enkelte andelshaver kan ikke hæfte for mere, end der er betalt for andelen.

Noter

Note 19. Nøgleoplysninger (fortsat)

(F1) Ejendommen er ved beregningen af andelsværdien indregnet til offentlig ejendomsvurdering.

Beregnete nøgletal for foreningen ultimo året:	kr.	kr/kvm i alt (B6)
(F2) Offentlig ejendomsvurdering (F2/B6)	140.000.000	15.714
(F3) Generalforsamlingsbestemte reserver (F3/B6)	22.000.000	2.469
(F4) Reserver i procent af ejendomsværdi	15,71%	

(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

	2015/16	2016/17	2017/18
(J) Årets overskud, kr. pr. kvm andel(B1)	190	170	160

	kr/kvm andel (B1)
(K1) Andelsværdi	12.742
(K2) Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	827
(K3) Teknisk andelsværdi (K1 + K2)	13.569

	2015/16	2016/17	2017/18
(M1) Vedligeholdelse, løbende, kr. pr. kvm i alt (B6)	50	77	84
(M2) Vedligeholdelse, genopretning og renovering, kr. pr. kvm i alt (B6)	0	0	0
(M3) Vedligehold i alt, kr. pr. kvm i alt (B6)	50	77	84

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

				I pct.
(P) Friværdi ultimo (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)				91
	2015/16	2016/17	2017/18	
(R) Årets afdrag, kr. pr. kvm andel (B1)	69	71	72	

Supplerende nøgletal i øvrigt

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

	kr/kvm andel (B1)	kr/kvm i alt (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	15.825	15.714
Valuarvurdering	-	-
Anskaffelsessum (kostpris)	2.476	2.459
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	827	821
Foreslået andelsværdi	12.742	12.653
Reserver uden for andelsværdi	2.487	2.469
		kr/kvm
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm (B1)		499
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm (B3)		639
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm (B4)		0
		I pct.
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		
Vedligeholdelsesomkostninger		19
Øvrige omkostninger		59
Finansielle poster, netto		6
Afdrag		16
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		93

Noter

Note 20. Beregning af andelsværdi

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

		KR.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		112.625.821
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	9.995.862	
Prioritetsgæld, kursværdi	-9.893.127	102.735
		112.728.556

Ejendommen er indregnet til offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017

Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 31. oktober 2017)		113.324.844
--	--	--------------------

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.

ANDELSVÆRDIERNE PR. 30. JUNI 2018 på baggrund af offentlig vurdering.

(beregnet ud fra den oprindelige værdi af lejlighederne)

Samlet værdi: 112.728.556

Andels-nr.	Værdi	Andels-nr.	Værdi	Andels-nr.	Værdi
1	703.363	50	733.056	99	800.094
2	733.056	51	761.619	100	800.094
3	733.056	52	761.619	101	800.094
4	761.619	53	761.619	102	800.094
5	733.056	54	761.619	103	764.923
6	761.619	55	733.056	104	764.923
7	703.363	56	733.056	105	764.923
8	733.056	57	1.217.712	106	764.923
9	733.056	58	631.934	107	800.094
10	733.056	59	1.292.459	108	800.094
11	761.619	60	660.511	109	800.094
12	761.619	61	1.292.459	110	800.094
13	761.619	62	660.511	111	764.923
14	761.619	63	1.217.712	112	764.923
15	733.056	64	631.934	113	764.923
16	733.056	65	868.233	114	764.923
17	733.056	66	0	115	800.094
18	733.056	67	901.201	116	800.094
19	761.619	68	961.646	117	800.094
20	761.619	69	901.201	118	800.094
21	761.619	70	961.646	119	764.923
22	761.619	71	868.233	120	764.923
23	733.056	72	926.475	121	764.923
24	733.056	73	870.436	122	764.923
25	733.056	74	912.186	123	800.094
26	733.056	75	897.898	124	800.094
27	761.619	76	948.472	125	800.094
28	761.619	77	897.898	126	800.094
29	761.619	78	948.472	127	764.923
30	761.619	79	870.436	128	764.923
31	733.056	80	912.186	129	764.923
32	733.056	81	697.885	130	764.923
33	733.056	82	764.923	131	800.094
34	733.056	83	705.580	132	800.094
35	761.619	84	800.094	133	800.094
36	761.619	85	705.580	134	800.094
37	761.619	86	800.094	135	764.923
38	761.619	87	697.885	136	764.923
39	733.056	88	764.923	137	764.923
40	733.056	89	764.923	138	0
41	733.056	90	764.923	139	800.094
42	733.056	91	800.094	140	775.908
43	761.619	92	800.094	141	800.094
44	761.619	93	800.094	142	775.908
45	761.619	94	800.094	143	764.923
46	761.619	95	764.923	144	744.040
47	733.056	96	764.923	67 A	0
48	733.056	97	764.923	74 A	819.080
49	733.056	98	764.923		

ANDELSBOLIGFORENINGEN "VALKYRIEN"

BESTYRELSENS ERKLÆRING TIL REVISOR

På given foranledning skal vi, efter vor bedste overbevisning i forbindelse med afslutningen af årsregnskabet for regnskabsåret 2017/2018 erklære:

1. Vi er bekendt med bestyrelsens ansvar for, at årsregnskabet giver et retvisende billede af årets resultat og den økonomiske stilling i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser.
2. Samtlige os bekendte indtægter og udgifter for regnskabsåret er medtaget i årsregnskabet og er periodiseret korrekt.
3. Samtlige os bekendte aktiver er medtaget i årsregnskabet. Aktiverne er efter vor opfattelse forsvarligt værdiansatte og ikke behæftet med risici ud over normale forretningsmæssige risici. Der er ikke på statutidspunktet indgået aftaler om investeringer o.l. udover, hvad der er oplyst i årsregnskabet.

Efter vor opfattelse har vi forsikringsafdækket vore aktiviteter, aktiver og vort ansvar i sædvanligt og tilstrækkeligt omfang.

4. Samtlige os bekendte forpligtelser er medtaget i årsregnskabet, herunder særligt sikkerhedsstillelser, pensions-, kautions-, garanti-, vekselforpligtelser samt leasing- eller hermed beslægtede forpligtelser.

Vi har ikke kendskab til miljøkrav, erstatningskrav eller verserende eller mulige retssager rettet mod foreningen eller andre eventualforpligtelser, der ikke fremgår af årsregnskabet, og som i væsentlig grad vil kunne påvirke den finansielle stilling på statusdagen.

Foreningen har ikke indgået købs- eller salgskontrakter, der er ekstraordinære bedømt ud fra foreningens normale forhold, eller som i lyset af prisudviklingen efter statusdagen kan være tabsgivende i væsentligt omfang.

5. Årsregnskabet indeholder efter vor opfattelse alle nødvendige oplysninger til bedømmelse af resultatet og den finansielle stilling.

Der er ikke i tiden mellem regnskabsafslutningen og underskriftsdatoen fremkommet forhold eller transaktioner med væsentlig indflydelse på foreningens økonomiske stilling, og som der ikke allerede er taget hensyn til ved årsregnskabet's udarbejdelse.

6. Vi har ikke kendskab til aftaler eller transaktioner, herunder særligt med personer og selskaber, som har interessefællesskab med foreningen, f.eks. bestyrelse eller andre nærtstående, som ikke er blevet oplyst Dem.
7. Vi har ikke kendskab til uregelmæssigheder eller mangler i foreningens styring og registreringer, som kan have øvet indflydelse på årsregnskabet, og vi anser alle årets dispositioner for normale forretningsmæssige dispositioner.

Der er ikke konstateret besvigelser i foreningen, og det er bestyrelsens vurdering, at der ikke er usædvanlig risiko for, at der kan forekomme besvigelser.

8. Vi skal endvidere bekræfte, at bestyrelsen udfører generalforsamlingens beslutninger og påser at,

foreningen opfylder bogføringslovens krav til registreringerne m.v. og bestemmelserne om opbevaring af regnskabsmateriale,

bestyrelsen løbende modtager orientering om andelsboligforeningens finansielle forhold,

administratoren udøver sit hverv over for andelsboligforeningen på behørig måde,

andelshaverne modtager orientering om foreningens forhold, når der er behov herfor,

andelsboligforeningens ejendom vedligeholdes forsvarligt i overensstemmelse med foreningens budgetter og generalforsamlingens beslutninger og

der løbende sker en vurdering af foreningens økonomiske situation, herunder af foreningens likviditet og af udviklingen i egenkapital og andelspriser, med henblik på at sikre, at foreningen har det nødvendige kapitalgrundlag..

9. Bestyrelsen har gennemgået noten om nøgleoplysninger, der fremgår af årsregnskabet. Gennemgangen har omfattet både de anførte oplysninger og nøgletal og beregningen heraf.

10. Bestyrelsen har gennemgået andelskroneberegningen, der fremgår af årsregnskabet. Gennemgangen har omfattet såvel de anvendte principper for opgørelse af andelskronen som selve beregningen.

København, den 3. oktober 2018

Søren Laursen
formand

Heidi-Gry Jaqué
administrator



ANDELSBOLIGFORENINGEN "VALKYRIEN"

REVISIONSPROTOKOL

1/7 2017 – 30/6 2018

Indledning

Vi har revideret det af bestyrelsen fremlagte årsregnskab for Andelsboligforeningen "Valkyrien" for 1. juli 2017 – 30. juni 2018.

Årsregnskabet for 1. juli 2017 – 30. juni 2018 viser følgende resultat, aktiver og egenkapital:

Årets resultat	kr. 1.412.651
Aktiver i alt	kr. 147.633.636
Egenkapital	kr. 134.625.821

Konklusion

Revisionen af årsregnskabet for 1. juli 2017 til 30. juni 2018 har ikke givet anledning til bemærkninger, som skal komme til udtryk i revisionspåtegningen.

Vi har forsynet årsrapporten med en revisionspåtegning uden forbehold men med fremhævelse af det forhold, at budgettal ikke er reviderede.

Revisionen i 2017/2018

Revisionens formål, omfang og udførelse er beskrevet i vort tiltrædelsesprotokollat og revisionen for 2017/2018 har fundet sted i overensstemmelse hermed.

Revisionen har ikke omfattet særlige undersøgelser alene med henblik på at få konstateret misligheder og lignende, hvilke undersøgelser ikke vil blive foretaget, med mindre vi under vor revision konstaterer forhold, der kunne give anledning til videre revisionsmæssige undersøgelser.

Revision af resultatopgørelsen

Resultatopgørelsens poster er revideret og analyseret på grundlag af specifikationer, udvalgt dokumentationsmateriale samt afstemningsmateriale.

Revision af balancen**Materielle anlægsaktiver**

Vi har kontrolleret at værdiansættelse er foretaget i overensstemmelse med den beskrevne regnskabspraksis.

Tilgodehavender

Andelsboligforeningens tilgodehavender er af kortfristet natur. Vi har derfor valgt at udføre revisionen som en gennemgang af restanceliste på balancetidspunktet og en kontrol af efterfølgende indbetalinger.

Likvide beholdninger

Vi har påset, at der for de likvide beholdninger foreligger behørigt dokumentations- og afstemningsmateriale. Med udgangspunkt i den begrænsede kontante pengestrøm og ledelsens styring af de væsentlige likvide konti samt overvågning af registreringerne heraf, har vi planlagt ikke at udføre uanmeldte eftersyn af likvide beholdninger.

Langfristede gældsforpligtelser

Vi har påset, at der for alle væsentlige langfristede gældsforpligtelser foreligger behørigt dokumentations- og afstemningsmateriale, ligesom vi analytisk har vurderet at alle gældsforpligtelser er indregnet.

Prioritetsgælden er pr. 30/6 2018 optaget til nominelle værdier, og specificeret under note 14.

Kortfristede gældsforpligtelser

Vi har påset, at der for alle væsentlige gældsforpligtelser foreligger behørigt dokumentations- og afstemningsmateriale, ligesom vi analytisk har vurderet at alle gældsforpligtelser er indregnet.

Ledelsens opgaver

Som led i revisionen har vi påset, at der er udarbejdet referater, som vi har gennemlæst, ligesom vi vil påse, at revisionsprotokollater er fremlagt og underskrevne.

I overensstemmelse med lovgivningens krav herom har vi påset, at bogføringslovgivningens krav i alle væsentlige forhold er overholdt.

Andre opgaver

Udover den lovpligtige revision har vi ydet regnskabsmæssig assistance, herunder assistance med afstemninger mv.

Afslutning (øvrige oplysninger og erklæringer)**Ledelsens regnskabserklæring**

I forbindelse med revisionen af årsregnskabet har vi indhentet bekræftelse fra den daglige ledelse om rapportens fuldstændighed, såsom oplysninger om pantsætninger, garantistillelser, retssager samt begivenheder efter balancedagen.

Revisionens erklæring i forbindelse med årsrapporten

I henhold til Lov nr. 468 af 17. juni 2008 om godkendte revisorer (revisorloven) skal vi oplyse at vi opfylder lovgivningens krav til revisors uafhængighed og at vi under revisionen har modtaget alle de oplysninger, vi har anmodet om.

København, den 3. oktober 2018

TT Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 29 16 85 04

Torben Peter Madsen
statsautoriseret revisor

Læst af administrator, bestyrelse og kritiske revisorer, den / 2018

administrator

Søren Laursen
formand

Thomas Julien Børnsen-Dumont

Anne Katrine Bjørkholt Sørensen

Henrik Nielsen

Federico Antonio Canu

Hans Christian Schubell
kritisk revisor

Jakob Theill
kritisk revisor

A/B Valkyrien

Årsrapport 2017/2018

Nøgleoplysninger bilag 4

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

F1	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			x

		Kr.	Gns. Kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	140.000.000	15.714
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	22.000.000	2.469

Boligafgift

Gns. kr. pr. andels-m² pr. år

H1	Boligafgift	499
----	-------------	-----

Teknisk andelsværdi

Gns. kr. pr. andels-m²

K1	Andelsværdi	12.742
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	827
K3	Teknisk andelsværdi	13.569

Vedligeholdelse

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	x	

%

Friværdi

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	91
---	--	----