

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 2019 til 30. juni 2020

INDHOLD

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
Årsregnskab 1. juli 2019 til 30. juni 2020	
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 Henrik Nielsen Jannik 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 20. oktober 2020

Dirigent

ADMINISTRATOR- OG BESTYRELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 til 30. juni 2020 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 2020, samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 til 30. juni 2020.

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 1. oktober 2020

Administrator:

Boligexperten Administration A/S

København, den 1. oktober 2020

Bestyrelse:

Søren Laursen
formand

Henrik Nielsen

Jannik Nielsen

Kritisk revisor

Hans Christian Schubell

Verner Bentsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne af Andelsboligforeningen "Valkryien"

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen "Valkryien" for regnskabsåret 1. juli 2019 til 30. juni 2020, 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 2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 til 30. juni 2020 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 1. oktober 2020

TT Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 29 16 85 04

Torben Peter Madsen

statsautoriseret revisor

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. 300 af 26. marts 2019, 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 22 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 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 2019 til 30. juni 2020

		Realiseret 2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	Realiseret 2018/19
	Note	KR.	KR.	KR.
Indtægter				
Boligaft		4.111.651	4.111.651	4.112.876
Lejeindtægter	1	42.735	39.600	42.435
Antennebidrag		152.246	155.000	151.125
Vaskeriindtægter		134.149	130.000	136.265
Indmeldelsesgebyr		7.500	7.000	8.000
Øvrige indtægter		2.500	0	5.091
Indtægter i alt		4.450.781	4.443.251	4.455.792
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	2	867.028	870.000	823.213
Forbrugsafgifter	3	496.318	490.000	436.384
Renholdelse	4	460.458	460.000	451.785
Vedligeholdelse, løbende	5	337.088	360.000	267.785
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6	171.968	710.000	235.019
Administrationsomkostninger	7	250.788	304.000	268.371
Øvrige foreningsomkostninger	8	92.309	97.000	89.649
Omkostninger i alt		2.675.957	3.291.000	2.572.206
Resultat før finansielle poster		1.774.824	1.152.251	1.883.586
Finansielle indtægter	9	0	0	2.444
Finansielle omkostninger	10	563.478	500.000	234.049
Finansielle poster, netto		563.478	500.000	231.605
Årets resultat		1.211.346	652.251	1.651.981
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte prioritetsafdrag		933.806	920.000	649.863
Overført restandel af årets resultat		277.540	-267.749	1.002.118
Disponeret i alt		1.211.346	652.251	1.651.981

Balance pr. 30. juni

		2020	2019
	Note	KR.	KR.
Aktiver			
Ejendommen matr. nr. 4673, Udenbys Klædebo Kvarter, København	10	218.491.000	211.019.000
Dagsværdi iht. valuarvurdering af 16. juni 2020			
Tag og facaderenovering		0	25.232.753
Inventar, driftsmidler m.v.	11	0	0
Materielle anlægsaktiver		218.491.000	236.251.753
Periodeafgrænsningsposter		37.524	78.628
Uafsluttet vandregnskab	18	0	27.316
Andre tilgodehavender		3.891	6.486
Tilgodehavender		41.415	112.430
Likvide beholdninger	12	6.536.111	2.851.056
Omsætningsaktiver		6.577.526	2.963.486
Aktiver		225.068.526	239.215.239

Balance pr. 30. juni

		2020	2019
	Note	KR.	KR.
Passiver			
Andelsindskud		0	0
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom (valuarvurdering ift. kostpris)		171.040.808	189.112.562
Overført resultat m.v.		-12.570.160	-39.325.260
		158.470.648	149.787.302
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlings- beslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen		21.965.746	35.509.500
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		10.000.000	22.000.000
Andre reserver		31.965.746	57.509.500
Egenkapital	15	190.436.394	207.296.802
Prioritetsgæld	16	28.735.644	29.665.999
Byggekonto		0	189.404
Deposita og fast forudbetalt leje		7.994	7.994
Uafsluttet varmeregnskab	17	315.731	262.638
Uafsluttet vandregnskab	18	42.853	0
Mellemregning administrator		4.430	0
Mellemregning andelshavere, overdragelser m.v.		5.270.666	979.222
Øvrig gæld	19	254.814	813.180
Gældsforpligtelser	20	34.632.132	31.918.437
Passiver		225.068.526	239.215.239
Eventualforpligtelser	21		
Nøgleoplysninger	22		
Beregning af andelsværdi	23		

Noter til resultatopgørelse for 2019/20

	Realiseret 2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	Realiseret 2018/19
	KR.	KR.	KR.
Note 1. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, boliglejemål	39.600	39.600	39.600
Kælderleje	3.135	0	2.835
	42.735	39.600	42.435
Note 2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	719.190	725.000	680.704
Forsikringer	147.838	145.000	142.509
	867.028	870.000	823.213
Note 3. Forbrugsafgifter			
Vandafgift	0	40.000	0
Regulering af vand sidste år	0	0	-53.093
Kabel TV	188.850	155.000	153.760
Renovation	243.684	230.000	236.457
Elektricitet	63.784	65.000	99.260
	496.318	490.000	436.384
Note 4. Renholdelse			
Viceværtløøn mv.	262.112	270.000	267.901
Trappevask	136.125	135.000	127.662
ATP m.m.	2.860	0	2.513
Vinduespolering, snerydning mv.	2.040	0	0
Øvrige ejendomsudgifter, herunder graffitirens og maskiner	57.321	55.000	53.709
	460.458	460.000	451.785

Noter til resultatopgørelse for 2019/20

	Realiseret 2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	Realiseret 2018/19
	KR.	KR.	KR.
Note 5. Vedligeholdelse, løbende			
Murer	1.516	10.000	2.503
Tømrer og snedker	67.043	0	0
Elektriker	17.764	20.000	6.844
Rådgivning	0	20.000	0
Kloak	0	50.000	0
Låsesmed	22.894	15.000	17.631
Indgangsdøre og dørskilte m.v.	-11.550	0	-1.500
Garmester	40.949	50.000	1.581
VVS-arbejder inkl. varmeanlæg	32.451	50.000	143.627
Vaskeri	143.819	100.000	86.369
Anden reparation og vedligeholdelse	7.265	10.000	7.682
Gård, vej og have	14.937	35.000	3.048
	337.088	360.000	267.785
Note 6. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Halvtag ved skuret mod Sigynsgade ifbm. tagrenovering	200	0	0
Opsætning af måler for brugsvand I	0	0	210.019
Opdatering af bygningseftersynsrapport - tidligere år	-4.375	0	25.000
Udskiftning af låsesystem	0	370.000	0
Varmt vand direkte på vaskemaskiner	0	20.000	0
Renovering varmtvandsanlæg	176.143	320.000	0
	171.968	710.000	235.019

Noter til resultatopgørelse for 2019/20

	Realiseret 2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	Realiseret 2018/19
	KR.	KR.	KR.
Note 7. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	169.838	170.000	165.693
Administrationsudgifter, øvrige	9.505	10.000	9.505
Udarbejdelse af vandregnskab	0	17.000	16.020
Revision og regnskabsmæssig assistance	30.500	30.000	29.000
Regulering af revisor tidligere år	0	0	-3.500
Advokat, forlig, boligretssager mv.	0	20.000	0
Gebyrer og porto m.m.	12.059	15.000	12.671
Kontorholdsartikler	5.445	10.000	5.819
Telefon og internet	6.986	7.000	7.958
Valuarvurdering	16.250	25.000	25.000
Diverse	205	0	205
	250.788	304.000	268.371
Note 8. Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelshonorar	75.774	77.000	75.774
Møder og generalforsamling	1.710	5.000	400
Kontingenter	14.825	15.000	13.475
	92.309	97.000	89.649
Note 9. Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	0	0	2.444
	0	0	2.444
Note 10. Finansielle omkostninger			
Renteudgifter og provision, bank	3.624	0	0
Prioritetsrenter og bidrag	556.819	500.000	234.049
Kurstab ved indfrielse af prioritetslån	3.035	0	0
	563.478	500.000	234.049

Noter til balancen pr. 30. juni

	2020	2019
	KR.	KR.
Note 10. Ejendommen matr. nr. 4673, Udenbys Klædebo Kvarter, København		
Kostpris pr. 1. juli	21.906.438	21.906.438
Tilgang	25.543.754	0
Afgang	0	0
Kostpris pr. 30. juni	47.450.192	21.906.438
Opskrivninger pr. 1. juli	189.112.562	118.093.562
Årets opskrivning	0	71.019.000
Tilbageført opskrivning	18.071.754	0
Opskrivninger pr. 30. juni	171.040.808	189.112.562
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	218.491.000	211.019.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi i henhold til valuarvurdering pr. 30. juni 2020 af ejendomsmægler og valuar Peter Ryaa.

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

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 4,5 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber ville stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

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.

Noter til balancen pr. 30. juni

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

Det fremgår eksempelvis af vurderingsrapporten, at beregningerne er baseret på et forrentningskrav på 3,00%, en inflation på 1,50%, en omkostningsbestemt husleje på 534 kr./m², "det lejedes værdi" på 1.500 kr./m² og en budgetperiode på 20 år.

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
2,50%	278.478.348	59.987.348	27,0974
2,75%	245.513.094	27.022.094	23,0209
3,00%	218.491.000	0	19,6793
3,25%	195.544.981	-22.946.019	16,8418
3,50%	176.241.917	-42.249.083	14,4548
3,75%	159.704.595	-58.786.405	12,4097

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

	2020	2019
	KR.	KR.
Note 11. Inventar, driftsmidler m.v. (Traktor)		
Kostpris pr. 1. juli	0	112.552
Tilgang	0	0
Afgang	0	112.552
Kostpris pr. 30. juni	0	0
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. juli	0	112.552
Årets afskrivning	0	0
Afgang af afskrivninger	0	112.552
Akkumulerede afskrivninger pr. 30. juni	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	0	0
Forventet levetid, år	10	10

Note 12. Likvide beholdninger

Pengeinstitutter	6.536.111	2.851.056
	6.536.111	2.851.056

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 imødegåelse af værdifor- ringelse m.v.	Reserveret til vedlige- holdelse af ejendom	I alt	
Saldo pr. 1. juli 2019	0	189.112.562	-39.325.260	149.787.302	35.509.500	22.000.000	57.509.500	207.296.802
Årets værdiregulering ejendom		-18.071.754	0	-18.071.754			0	-18.071.754
Overført til andre reserver			13.543.754	13.543.754	-13.543.754	0	-13.543.754	0
Reserveret til vedligeholdelse			12.000.000	12.000.000		-12.000.000	-12.000.000	0
<i>Overført af årets resultat i øvrigt:</i>								
Betalte prioritetsafdrag			933.806	933.806				933.806
Rest af årets resultat			277.540	277.540				277.540
Saldo pr. 30. juni 2020	0	171.040.808	-12.570.160	158.470.648	21.965.746	10.000.000	31.965.746	190.436.394

Noter til balancen

Note 16. Prioritetsgæld pr. 30. juni 2020

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 - Indfriet	99,300	0,00	56.069	164.450	0	0	0	0
LR Realkredit, 1,4237% Kontantlån Pålyd. rente 1,5% p.a., konverti-, belt, opr. kr. 20.320.000	97,000	29,00	386.806	577.264	19.742.736	19.540.056	456.067	18.953.854
LR Realkredit, 1,2096% Kontantlån Pålyd. rente 1,00% p.a., konverti-, belt, opr. kr. 9.185.000	98,422	29,00	113.944	192.092	8.992.908	9.259.289	128.568	9.113.177
			556.819	933.806	28.735.644	28.799.345	584.635	28.067.031

Noter til balancen pr. 30. juni

	2020	2019
	KR.	KR.
Note 17. Uafsluttet varmeregnskab		
Indbetalt a conto	990.230	959.720
Fjernvarmeomkostning	-695.878	-718.461
Varmebidrag, fraflyttere	21.379	21.379
	315.731	262.638
Note 18. Uafsluttet vandregnskab		
Indbetalt a conto	169.359	133.884
Vandomkostning	-126.506	-136.916
Vandafregning	0	-24.284
	42.853	-27.316
Note 19. Øvrig gæld		
Kreditorer	155.668	707.817
Revision og regnskabsmæssig assistance	30.000	29.000
Skyldig A-skat og AM-bidrag	25.758	10.828
Skyldig ATP	473	947
Skyldige feriepenge	4.289	5.854
Øvrige gældsposter	18.001	58.734
	254.814	813.180

Note 20. Gældsforpligtelser

Af de samlede gældsforpligtelser er kr. 28.151.009 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. 29.505.000 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. 300 af 26. marts 2019, er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger

		30.06.18	30.06.19	30.06.20	
		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. 30.06.20 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. 30.06.20 Kr.	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	31.965.746	3.588

	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver	15

	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)		
		2017/18 Kr. pr. m2	2018/19 Kr. pr. m2	2019/20 Kr. pr. m2
J	Årets resultat pr. andels-m2 de sidste tre år	160	187	137

		Kr. pr. m2	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	17.988	Andelsværdi på balancedagen (note 15) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld minus omsætningsaktiver	3.171	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	21.159	K1+K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) divideret med det samlede areal på balancedagen (B6)		
		2017/18 Kr. pr. m2	2018/19 Kr. pr. m2	2019/20 Kr. pr. m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	35	30	38
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	49	26	19
M3	Vedligeholdelse i alt	84	56	57

	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)	84

Noter

Note 22. Nøgleoplysninger (fortsat)

R	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2017/18	2018/19	2019/20
		Kr. pr. m2	Kr. pr. m2	Kr. pr. m2
	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste tre år	72	73	106

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. 30. juni 2020, 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	24.697	24.525
Anskaffelsessum (kostpris)	5.363	5.326
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.171	3.149
Foreslået andelsværdi	17.988	17.863
Reserver uden for andelsværdi	3.613	3.588

	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	12
Øvrige omkostninger	52
Finansielle poster, netto	14
Afdrag	22
	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		158.470.648
<i>Korrektioner i henhold til andelsboligloven:</i>		
Ejendommens indregning i andelsværdiberegningen	218.491.000	
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-218.491.000	0
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	28.735.644	
Prioritetsgæld, kursværdi	-28.067.031	668.613
		159.139.261

Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 30. juni 2020

Senest vedtagne samlet andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 22. oktober 2019)	150.001.266,00
--	-----------------------

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.

Noter

Note 23. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

ANDELSVÆRDIENE PR. 30. JUNI 2020 på baggrund af valuarvurdering.
(beregnet ud fra den oprindelige værdi af lejlighederne)

Samlet værdi:

159.139.261

Andels-nr.	Værdi	Andels-nr.	Værdi	Andels-nr.	Værdi
1	992.940	50	1.034.857	99	1.129.495
2	1.034.857	51	1.075.180	100	1.129.495
3	1.034.857	52	1.075.180	101	1.129.495
4	1.075.180	53	1.075.180	102	1.129.495
5	1.034.857	54	1.075.180	103	1.079.844
6	1.075.180	55	1.034.857	104	1.079.844
7	992.940	56	1.034.857	105	1.079.844
8	1.034.857	57	1.719.048	106	1.079.844
9	1.034.857	58	892.103	107	1.129.495
10	1.034.857	59	1.824.569	108	1.129.495
11	1.075.180	60	932.446	109	1.129.495
12	1.075.180	61	1.824.569	110	1.129.495
13	1.075.180	62	932.446	111	1.079.844
14	1.075.180	63	1.719.048	112	1.079.844
15	1.034.857	64	892.103	113	1.079.844
16	1.034.857	65	1.225.687	114	1.079.844
17	1.034.857	66	0	115	1.129.495
18	1.034.857	67	1.272.229	116	1.129.495
19	1.075.180	68	1.357.559	117	1.129.495
20	1.075.180	69	1.272.229	118	1.129.495
21	1.075.180	70	1.357.559	119	1.079.844
22	1.075.180	71	1.225.687	120	1.079.844
23	1.034.857	72	1.307.908	121	1.079.844
24	1.034.857	73	1.228.797	122	1.079.844
25	1.034.857	74	1.287.736	123	1.129.495
26	1.034.857	75	1.267.565	124	1.129.495
27	1.075.180	76	1.338.962	125	1.129.495
28	1.075.180	77	1.267.565	126	1.129.495
29	1.075.180	78	1.338.962	127	1.079.844
30	1.075.180	79	1.228.797	128	1.079.844
31	1.034.857	80	1.287.736	129	1.079.844
32	1.034.857	81	985.206	130	1.079.844
33	1.034.857	82	1.079.844	131	1.129.495
34	1.034.857	83	996.069	132	1.129.495
35	1.075.180	84	1.129.495	133	1.129.495
36	1.075.180	85	996.069	134	1.129.495
37	1.075.180	86	1.129.495	135	1.079.844
38	1.075.180	87	985.206	136	1.079.844
39	1.034.857	88	1.079.844	137	1.079.844
40	1.034.857	89	1.079.844	138	0
41	1.034.857	90	1.079.844	139	1.129.495
42	1.034.857	91	1.129.495	140	1.095.351
43	1.075.180	92	1.129.495	141	1.129.495
44	1.075.180	93	1.129.495	142	1.095.351
45	1.075.180	94	1.129.495	143	1.079.844
46	1.075.180	95	1.079.844	144	1.050.364
47	1.034.857	96	1.079.844	67 A	0
48	1.034.857	97	1.079.844	74 A	1.156.298
49	1.034.857	98	1.079.844		

Heidi-Gry Jaque

Som Administrator NEM ID
RID: 80671226
Tidspunkt for underskrift: 04-01-2021 kl.: 08:26:33
Underskrevet med NemID

Henrik Nielsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af Andelsboligforeningen Valkyrien (459)
PID: 9208-2002-2-846740777863
Tidspunkt for underskrift: 17-12-2020 kl.: 18:01:05
Underskrevet med NemID

Søren Laursen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
På vegne af Andelsboligforeningen Valkyrien (459)
PID: 9208-2002-2-077660293502
Tidspunkt for underskrift: 03-01-2021 kl.: 19:26:03
Underskrevet med NemID

Jannik Vinberg Hessner

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
På vegne af Andelsboligforeningen Valkyrien (459)
PID: 9208-2002-2-468766309531
Tidspunkt for underskrift: 28-01-2021 kl.: 06:24:59
Underskrevet med NemID

Verner Bentsen

Som Intern revisor NEM ID
PID: 9208-2002-2-315723069677
Tidspunkt for underskrift: 28-01-2021 kl.: 18:12:33
Underskrevet med NemID

Torben Madsen

Som Statsautoriseret revisor NEM ID
RID: 1232357913650
Tidspunkt for underskrift: 28-01-2021 kl.: 08:17:07
Underskrevet med NemID

Hans Christian Schubell

Som Intern revisor NEM ID
PID: 9208-2002-2-750669446369
Tidspunkt for underskrift: 01-02-2021 kl.: 11:26:46
Underskrevet med NemID

Preben Løth Christensen

Som Dirigent NEM ID
RID: 12298094
Tidspunkt for underskrift: 01-02-2021 kl.: 12:08:27
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.