

A/B Valkyrien den 18. oktober 2022

Andelsværdier for regnskabet 2021/2022 til generalforsamling 25. oktober 2022

Det fulde regnskab kan hentes på vores hjemmeside:

www.ab-valkyrien.dk

Hvis du ønsker det udskrevet skriv til info@ab-valkyrien.dk

Ad. punkt 3.

Som ved generalforsamlingen sidste år har vi mulighed for at vælge at mellem to valuarvurderinger til vores regnskab.

Vi kan vælge at fastholde vurderingen fra 2020 – punkt 3.1. Hvis vi vælger at benytte denne, er vi ikke som forening tvunget til at hjemtage en valuarvurdering hvert år fremadrettet.

Hvis vi vælger at benytte valuarvurdering for 2022 – punkt 3.2, skal vi hvert år hjemtage og benytte den ny udarbejdet valuarvurdering for dette år. Vi kan altså ikke vælge at gå tilbage til vurdering for 2020, hvis man ønskede dette, for eksempel for at forhindre et fald i andelsværdierne.

Pga. den økonomiske situation i vores samfund har bestyrelsen valgt, ikke at ændre på vores forenings hensættelser.

**Har du spørgsmål til regnskabet?
Så stil dem allerede nu på info@ab-valkyrien.dk**

De to beregninger er på siderne:

Side 25-26 - Valuarvurdering for 2020 - Vedhæftet denne skrivelse.

Side 27-28 - Valuarvurdering for 2022 - Vedhæftet denne skrivelse.

Konsekvens ved benyttelse af valuarvurderingen for 2020:

- * Man behøver ikke at tage en ny valuarvurdering hvert år, med de udgifter dette medfølger – cirka kr. 20.000.
- * Vi kan benytte vores hensættelser til at justere på værdierne.
- * Revisor kræver at foreningen hvert 2. år, hjemtager en ny valuarvurdering til kontrol af valuarvurderingen fra 2020.

Konsekvens ved benyttelse af vurderingen for 2022:

- * Man skal tage en ny valuarvurdering hvert år, med de udgifter der medfølger – cirka kr. 20.000.
- * Vi kan benytte vores hensættelser til at justere på værdierne, så længe vi har hensættelser der er større end et evt. fald.
- * Man ”følger markedet” på godt og ondt.

**Hvis du ikke kan komme til generalforsamlingen - så husk at brevstem!
Stemmesedlen er på bagsiden!**

A/B Valkyrien

Sigyngsgade 4
2200 København N.
<http://www.ab-valkyrien.dk/>

BENYT ENTEN BREVSTEMME ELLER FULDMAGT ORDINÆRE GENERALFORSAMLING DEN 25. OKTOBER 2022

Andel	:
Navn:	:
Adresse:	:

GIVER FULDMAGT TIL:

Andel	:
Navn:	:
Adresse:	:

ELLER VÆLGER AT BREVSTEMME :

	Ja	Nej
Punkt 2 - Bestyrelsesberetning		
Punkt 3 - Regnskab		
3.1 Forslag – Benyttelse af valuarvurdering for 2020 til fastsættelse af andelsværdier.		
3.2 Forslag – Benyttelse af valuarvurdering for 2022 til fastsættelse af andelsværdier.		
Punkt 4 - Budget		
Punkt 5.2.1 – Forslag fra bestyrelsen – Ændring af vedtægterne §9		
Punkt 5.2.2 – Forslag fra bestyrelsen – Reline/foring af WC faldstamme i foreningen.		
Punkt 5.2.3 – Forslag fra bestyrelsen – Vicevært lejlighed sælges som andel.		
Punkt 5.2.4 – Forslag fra bestyrelsen – Fælles udvendig vaskning af vinduer i foreningen.		
Punkt 6.1 Valg af bestyrelsesmedlem – Andel 61 Jannik Nielsen		
Punkt 6.2 Valg af bestyrelsesmedlem – Andel 107 Henrik Nielsen		
Punkt 7 – Valg af administrator - BOLIGEXPERTEN ADMINISTRATION A/S		
Punkt 8 – TT Revision - Revisor Torben Madsen		
Punkt 9.1 – Valg af kritisk revisor - Andel 57 - Hans Christian Schubell		
Punkt 9.2 – Valg af kritisk revisor - Andel 33 - Verner Bentsen		

Noter

Note 18. Beregning af andelsværdi

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

Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering indhentet inden 1. juli 2020 og som derfor kan anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelskronen besluttet på en generalforsamling.

Foreningens fastholdte valuarvurdering er indhentet den 16. juni 2020 af valuar Peter Ryaa. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 218.491.000 baseret på en diskonteringsfaktor på 4,5 pct. inkl. inflation.

		KR.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		175.386.323
<i>Korrektioner i henhold til andelsboligloven:</i>		
Ejendommens indregning i andelsværdiberegningen	218.491.000	
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-226.061.000	-7.570.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	27.098.115	
Prioritetsgæld, kursværdi	-26.047.888	1.050.227
		168.866.550
Senest vedtagne samlet andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 26. oktober 2021)		166.264.362

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.

Noter

Note 18. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

ANDELSVÆRDIERNE PR. 30. JUNI 2022 på baggrund af valuarvurdering afgivet før d. 30. juni 2020.

(beregnet ud fra den oprindelige værdi af lejlighederne)

Samlet værdi:

168.866.550

Andels-nr.	Værdi	Andels-nr.	Værdi	Andels-nr.	Værdi
1	1.053.633	50	1.098.112	99	1.198.535
2	1.098.112	51	1.140.900	100	1.198.535
3	1.098.112	52	1.140.900	101	1.198.535
4	1.140.900	53	1.140.900	102	1.198.535
5	1.098.112	54	1.140.900	103	1.145.849
6	1.140.900	55	1.098.112	104	1.145.849
7	1.053.633	56	1.098.112	105	1.145.849
8	1.098.112	57	1.824.124	106	1.145.849
9	1.098.112	58	946.632	107	1.198.535
10	1.098.112	59	1.936.094	108	1.198.535
11	1.140.900	60	989.441	109	1.198.535
12	1.140.900	61	1.936.094	110	1.198.535
13	1.140.900	62	989.441	111	1.145.849
14	1.140.900	63	1.824.124	112	1.145.849
15	1.098.112	64	946.632	113	1.145.849
16	1.098.112	65	1.300.607	114	1.145.849
17	1.098.112	66	0	115	1.198.535
18	1.098.112	67	1.349.993	116	1.198.535
19	1.140.900	68	1.440.538	117	1.198.535
20	1.140.900	69	1.349.993	118	1.198.535
21	1.140.900	70	1.440.538	119	1.145.849
22	1.140.900	71	1.300.607	120	1.145.849
23	1.098.112	72	1.387.853	121	1.145.849
24	1.098.112	73	1.303.906	122	1.145.849
25	1.098.112	74	1.366.448	123	1.198.535
26	1.098.112	75	1.345.044	124	1.198.535
27	1.140.900	76	1.420.805	125	1.198.535
28	1.140.900	77	1.345.044	126	1.198.535
29	1.140.900	78	1.420.805	127	1.145.849
30	1.140.900	79	1.303.906	128	1.145.849
31	1.098.112	80	1.366.448	129	1.145.849
32	1.098.112	81	1.045.426	130	1.145.849
33	1.098.112	82	1.145.849	131	1.198.535
34	1.098.112	83	1.056.953	132	1.198.535
35	1.140.900	84	1.198.535	133	1.198.535
36	1.140.900	85	1.056.953	134	1.198.535
37	1.140.900	86	1.198.535	135	1.145.849
38	1.140.900	87	1.045.426	136	1.145.849
39	1.098.112	88	1.145.849	137	1.145.849
40	1.098.112	89	1.145.849	138	0
41	1.098.112	90	1.145.849	139	1.198.535
42	1.098.112	91	1.198.535	140	1.162.304
43	1.140.900	92	1.198.535	141	1.198.535
44	1.140.900	93	1.198.535	142	1.162.304
45	1.140.900	94	1.198.535	143	1.145.849
46	1.140.900	95	1.145.849	144	1.114.567
47	1.098.112	96	1.145.849	67 A	0
48	1.098.112	97	1.145.849	74 A	1.226.976
49	1.098.112	98	1.145.849		

Noter

Note 18. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Bestyrelsen fremlægger hermed følgende værdiansættelse i henhold til andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 19, jf. valuarvurdering foretaget 30. juni 2022:

		KR.
Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		175.386.323
<i>Korrektioner i henhold til andelsboligloven:</i>		
Ejendommens indregning i andelsværdiberegningen	226.061.000	
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-226.061.000	0
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	27.098.115	
Prioritetsgæld, kursværdi	-26.047.888	1.050.227
		176.436.550

Andelsværdien ved beregning fastsat ud fra valuarvurdering afgivet d. 30. juni 2022

Ejendommen er indregnet i andelskroneberegningen til dagsværdi i henhold til valuarvurdering pr. 30. juni 2022 af ejendomsmægler og valuar Peter Ryaa.

Det fremgår eksempelvis af vurderingsrapporten, at beregningerne er baseret på et forrentningskrav på 2,83%, en inflation på 2,00%, en omkostningsbestemt husleje på 612 kr./m², "det lejedes værdi" på 1.500 kr./m² og en budgetperiode på 20 år. (jf. i øvrigt note 10)

Vælges denne vurdering, så skal foreningen hvert år indhente en ny valuarvurdering til brug for andelsværdien. Foreningen kan herefter ikke længere anvende reglerne om fastfrysning (vurderingen pr. 16. juni 2020.)

Senest vedtagne samlet andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 26. oktober 2021)	166.264.362,00
---	-----------------------

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.

Noter

Note 18. Beregning af andelsværdi (fortsat)

Fordelingen af andelsværdien på typer af andele:

ANDELSVÆRDIERNE PR. 30. JUNI 2022 på baggrund af valuarvurdering afgivet d. 30. juni 2022.

(beregnet ud fra den oprindelige værdi af lejlighederne)

Samlet værdi:

176.436.550

Andels-nr.	Værdi	Andels-nr.	Værdi	Andels-nr.	Værdi
1	1.100.865	50	1.147.338	99	1.252.263
2	1.147.338	51	1.192.044	100	1.252.263
3	1.147.338	52	1.192.044	101	1.252.263
4	1.192.044	53	1.192.044	102	1.252.263
5	1.147.338	54	1.192.044	103	1.197.215
6	1.192.044	55	1.147.338	104	1.197.215
7	1.100.865	56	1.147.338	105	1.197.215
8	1.147.338	57	1.905.896	106	1.197.215
9	1.147.338	58	989.068	107	1.252.263
10	1.147.338	59	2.022.886	108	1.252.263
11	1.192.044	60	1.033.796	109	1.252.263
12	1.192.044	61	2.022.886	110	1.252.263
13	1.192.044	62	1.033.796	111	1.197.215
14	1.192.044	63	1.905.896	112	1.197.215
15	1.147.338	64	989.068	113	1.197.215
16	1.147.338	65	1.358.911	114	1.197.215
17	1.147.338	66	0	115	1.252.263
18	1.147.338	67	1.410.511	116	1.252.263
19	1.192.044	68	1.505.115	117	1.252.263
20	1.192.044	69	1.410.511	118	1.252.263
21	1.192.044	70	1.505.115	119	1.197.215
22	1.192.044	71	1.358.911	120	1.197.215
23	1.147.338	72	1.450.068	121	1.197.215
24	1.147.338	73	1.362.358	122	1.197.215
25	1.147.338	74	1.427.704	123	1.252.263
26	1.147.338	75	1.405.340	124	1.252.263
27	1.192.044	76	1.484.497	125	1.252.263
28	1.192.044	77	1.405.340	126	1.252.263
29	1.192.044	78	1.484.497	127	1.197.215
30	1.192.044	79	1.362.358	128	1.197.215
31	1.147.338	80	1.427.704	129	1.197.215
32	1.147.338	81	1.092.291	130	1.197.215
33	1.147.338	82	1.197.215	131	1.252.263
34	1.147.338	83	1.104.335	132	1.252.263
35	1.192.044	84	1.252.263	133	1.252.263
36	1.192.044	85	1.104.335	134	1.252.263
37	1.192.044	86	1.252.263	135	1.197.215
38	1.192.044	87	1.092.291	136	1.197.215
39	1.147.338	88	1.197.215	137	1.197.215
40	1.147.338	89	1.197.215	138	0
41	1.147.338	90	1.197.215	139	1.252.263
42	1.147.338	91	1.252.263	140	1.214.408
43	1.192.044	92	1.252.263	141	1.252.263
44	1.192.044	93	1.252.263	142	1.214.408
45	1.192.044	94	1.252.263	143	1.197.215
46	1.192.044	95	1.197.215	144	1.164.531
47	1.147.338	96	1.197.215	67 A	0
48	1.147.338	97	1.197.215	74 A	1.281.979
49	1.147.338	98	1.197.215		