

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 2021 til 30. juni 2022**

**INDHOLD**

	<b>Side</b>
<b>Foreningsoplysninger</b>	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	3
Administratørerklæring	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-7
<b>Årsregnskab 1. juli 2021 til 30. juni 2022</b>	
Anvendt regnskabspraksis	8-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15-28

**FORENINGSOPLYSNINGER**

<b>Foreningen</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Søren Laursen formand Frederik Tom-Petersen Henrik Nielsen Jannik Winberg Nielsen Tobias Hessner
<b>Kritisk revisor</b>	Hans Christian Schubell Verner Bentsen
<b>Administration</b>	Boligexperten Administration A/S Vesterbrogade 12 1620 København V Tlf.: 33 22 99 41
<b>Revision</b>	TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Indiakaj 6 2100 København Ø

## LEDELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 til 30. juni 2022 for Andelsboligforeningen "Valkyrien".

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022, samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 til 30. juni 2022.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentlig vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 17. oktober 2022

### Bestyrelse:

Søren Laursen  
formand

Frederik Tom-Petersen

Henrik Nielsen

Jannik Winberg Nielsen

Tobias Hessner

### Kritisk revisor

Hans Christian Schubell

Verner Bentsen

## ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for Andelsboligforeningen "Valkyrien" har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2021/22. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Vi har på bestyrelsens vegne indhentet valuarvurdering og har kontrolleret stamdata heri. Vi har gennemgået valuarvurderingen og kontrolleret, at vurderingen opfylder de ufravigelige krav til valuarvurderinger, der fremgår af bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar.

København, den 17. oktober 2022

**Administrator:**

**Boligexperten Administration A/S**

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

### Til medlemmerne af Andelsboligforeningen "Valkyrien"

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen "Valkyrien" for regnskabsåret 1. juli 2021 til 30. juni 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 til 30. juni 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (FORTSAT)

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (FORTSAT)

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 17. oktober 2022

### **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, andelsboligloven, 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 regnskabsår.

De i resultatopgørelsen og noterne 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 rentekomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

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

### Tilgodehavender

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvider omfatter likvide beholdninger.

### 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 17 anførte nøgleoplysninger, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen 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 18. 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 2021 til 30. juni 2022

		Realiseret 2021/22	Budget 2021/22 (ej revideret)	Realiseret 2020/21
	Note	KR.	KR.	KR.
<b>Indtægter</b>				
Boligafgift		4.111.651	4.111.651	4.111.651
Lejeindtægter	1	43.515	39.600	44.303
Antennebidrag		145.660	140.000	140.674
Vaskeriindtægter		119.927	120.000	119.685
Indmeldelsesgebyr		5.500	10.000	16.000
Øvrige indtægter		24.606	4.700	2.704
<b>Indtægter i alt</b>		<b>4.450.859</b>	<b>4.425.951</b>	<b>4.435.017</b>
<b>Omkostninger</b>				
Ejendomsskat og forsikringer	2	967.437	954.000	924.898
Forbrugsafgifter	3	474.747	495.000	446.184
Renholdelse	4	393.483	572.000	733.588
Vedligeholdelse, løbende	5	265.347	467.000	253.469
Vedligeholdelse, genopretning og reovering	6	56.750	50.000	836.616
Administrationsomkostninger	7	276.210	290.000	245.982
Øvrige foreningsomkostninger	8	96.415	100.000	92.421
<b>Omkostninger i alt</b>		<b>2.530.389</b>	<b>2.928.000</b>	<b>3.533.158</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.920.470</b>	<b>1.497.951</b>	<b>901.859</b>
Finansielle omkostninger	9	472.867	468.000	503.787
<b>Finansielle poster, netto</b>		<b>472.867</b>	<b>468.000</b>	<b>503.787</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1.447.603</b>	<b>1.029.951</b>	<b>398.072</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>				
Betalte prioritetsafdrag		824.306	817.000	813.224
Overført restandel af årets resultat		623.297	212.951	-415.152
<b>Disponeret i alt</b>		<b>1.447.603</b>	<b>1.029.951</b>	<b>398.072</b>

## Balance pr. 30. juni

		2022	2021
	Note	KR.	KR.
<b>Aktiver</b>			
Ejendommen matr. nr. 4673, Udenbys Klædebo Kvarter, København	10	226.061.000	224.056.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>226.061.000</b>	<b>224.056.000</b>
Restancer, andelshavere		48.825	2.228
Periodeafgrænsningsposter		48.845	40.035
Andre tilgodehavender		346	0
Skattekonto		0	8.235
<b>Tilgodehavender</b>		<b>98.016</b>	<b>50.498</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	11	<b>2.676.088</b>	<b>1.336.985</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.774.104</b>	<b>1.387.483</b>
<b>Aktiver</b>		<b>228.835.104</b>	<b>225.443.483</b>

## Balance pr. 30. juni

		2022	2021
	Note	KR.	KR.
<b>Passiver</b>			
Andelsindskud		0	0
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom (valuarvurdering ift. kostpris)		178.610.808	176.605.808
Overført resultat m.v.		-3.224.485	-4.672.088
		<b>175.386.323</b>	<b>171.933.720</b>
<b>Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlings- beslutning)</b>			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen		11.965.746	11.965.746
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		12.500.000	12.500.000
<b>Andre reserver</b>		<b>24.465.746</b>	<b>24.465.746</b>
<b>Egenkapital</b>		<b>199.852.069</b>	<b>196.399.466</b>
Prioritetsgæld	12	26.262.575	27.098.115
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>26.262.575</b>	<b>27.098.115</b>
Prioritetsgæld		835.540	824.306
Deposita og fast forudbetalt leje		7.994	7.994
Uafsluttet varmeregnskab	13	327.840	297.879
Uafsluttet vandregnskab	14	37.271	139.411
Mellemregning administrator		1.500	5.465
Skattekonto		44	0
Mellemregning andelshavere, overdragelser m.v.		1.332.313	127.401
Øvrig gæld	15	177.958	543.446
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.720.460</b>	<b>1.945.902</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>28.983.035</b>	<b>29.044.017</b>
<b>Passiver</b>		<b>228.835.104</b>	<b>225.443.483</b>
Eventualforpligtelser	16		
Nøgleoplysninger	17		
Beregning af andelsværdi	18		

## Egenkapitalopgørelse

	Egenkapital før andre reserver				Andre reserver			Egenkapital I alt
	Andels- indskud	Reserve for opskrivning af ejendom	Overført resultat m.v.	I alt	Reserveret til imødegæelse af værdifor- ringelse m.v.	Reserveret til vedlige- holdelse af ejendom	I alt	
<b>Saldo pr. 1. juli 2021</b>	<b>0</b>	<b>176.605.808</b>	<b>-4.672.088</b>	<b>171.933.720</b>	<b>11.965.746</b>	<b>12.500.000</b>	<b>24.465.746</b>	<b>196.399.466</b>
Årets værdiregulering ejendom		2.005.000	0	2.005.000			0	2.005.000
Overført til andre reserver			0	0	0	0	0	0
Reserveret til vedligeholdelse			0	0	0	0	0	0
<i>Overført af årets resultat i øvrigt:</i>								
Betalte prioritetsafdrag			824.306	824.306				824.306
Rest af årets resultat			623.297	623.297				623.297
<b>Saldo pr. 30. juni 2022</b>	<b>0</b>	<b>178.610.808</b>	<b>-3.224.485</b>	<b>175.386.323</b>	<b>11.965.746</b>	<b>12.500.000</b>	<b>24.465.746</b>	<b>199.852.069</b>

## Noter til resultatopgørelse for 2021/22

	Realiseret 2021/22	Budget 2021/22 (ej revideret)	Realiseret 2020/21
	KR.	KR.	KR.
<b>Note 1. Lejeindtægter</b>			
Lejeindtægter, boliglejemaal	39.600	39.600	39.600
Kælderleje	3.915	0	4.703
	<b>43.515</b>	<b>39.600</b>	<b>44.303</b>
<b>Note 2. Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskat	804.093	790.000	763.122
Forsikringer	163.344	164.000	161.776
	<b>967.437</b>	<b>954.000</b>	<b>924.898</b>
<b>Note 3. Forbrugsafgifter</b>			
Vandafgift	0	40.000	0
Kabel TV	119.584	140.000	141.475
Renovation	281.918	250.000	252.527
Elektricitet	65.320	65.000	52.182
Skorstensfejer	7.925	0	0
	<b>474.747</b>	<b>495.000</b>	<b>446.184</b>
<b>Note 4. Renholdelse</b>			
Viceværterløn mv.	207.564	280.000	468.410
Trappevask+hovedrengøring	124.500	220.000	203.875
ATP m.m.	2.004	4.000	2.739
Øvrige ejendomsudgifter, herunder graffitirens og maskiner	59.415	68.000	58.564
	<b>393.483</b>	<b>572.000</b>	<b>733.588</b>



## Noter til resultatopgørelse for 2021/22

	Realiseret 2021/22	Budget 2021/22 (ej revideret)	Realiseret 2020/21
	KR.	KR.	KR.
<b>Note 5. Vedligeholdelse, løbende</b>			
Murer	6.082	20.000	0
Tømrer og snedker	2.683	5.000	0
Elektriker	16.838	20.000	9.980
Selvrisiko forsikring	0		20.000
Rådgivning	10.750	20.000	2.250
Kloak	0	20.000	0
Låsesmed	28.483	50.000	16.264
Indgangsdøre og dørskilte m.v.	-5.700		-5.700
Glimester	42.676	70.000	65.151
VVS-arbejder inkl. varmeanlæg	52.096	72.000	56.853
Vaskeri	88.381	150.000	73.001
Anden reparation og vedligeholdelse	7.055	10.000	10.243
Gård, vej og have	16.003	30.000	5.427
	<b>265.347</b>	<b>467.000</b>	<b>253.469</b>
<b>Note 6. Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>			
Opsætning af måler for brugsvand I	0	0	375.634
Opdatering af bygningseftersynsrapport	25.500	10.000	0
Udskiftning af låsesystem	0	0	460.982
Gennemgang af 4 faldstammer	31.250	40.000	0
	<b>56.750</b>	<b>50.000</b>	<b>836.616</b>

## Noter til resultatopgørelse for 2021/22

	Realiseret 2021/22	Budget 2021/22 (ej revideret)	Realiseret 2020/21
	KR.	KR.	KR.
<b>Note 7. Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	177.570	176.000	173.482
Administrationsudgifter, øvrige	11.380	10.000	9.505
Udarbejdelse af varmeregnskab	3.150	0	1.260
Udarbejdelse af vandregnskab	0	0	8.338
Revision og regnskabsmæssig assistance	30.500	32.000	30.250
Regulering af revisor tidligere år	250	0	0
Regnskabsmæssig assistance, ny vejledning	1.500	0	0
Advokat, forlig, boligretssager mv.	5.091	20.000	0
Gebyrer og porto m.m.	14.522	15.000	13.834
Kontorholdsartikler	1.491	10.000	4.234
Telefon og internet	5.196	7.000	5.079
Valuarvurdering	23.125	20.000	0
Diverse	2.435	0	0
	<b>276.210</b>	<b>290.000</b>	<b>245.982</b>
<b>Note 8. Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Bestyrelseshonorar	75.774	80.000	75.774
Møder og generalforsamling	5.391	5.000	1.709
Kontingenter	15.250	15.000	14.938
	<b>96.415</b>	<b>100.000</b>	<b>92.421</b>
<b>Note 9. Finansielle omkostninger</b>			
Renteudgifter og provision, bank	13.430	0	14.785
Renter skat	0	0	84
Prioritetsrenter og bidrag	459.437	468.000	488.918
	<b>472.867</b>	<b>468.000</b>	<b>503.787</b>

## Noter til balancen pr. 30. juni

	2022	2021
	KR.	KR.
<b>Note 10. Ejendommen matr. nr. 4673, Udenbys Klædebo Kvarter, København</b>		
Kostpris pr. 1. juli	47.450.192	47.450.192
Tilgang	0	0
<b>Kostpris pr. 30. juni</b>	<b>47.450.192</b>	<b>47.450.192</b>
Opskrivninger pr. 1. juli	176.605.808	171.040.808
Årets opskrivning	2.005.000	5.565.000
Tilbageført opskrivning	0	0
<b>Opskrivninger pr. 30. juni</b>	<b>178.610.808</b>	<b>176.605.808</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni</b>	<b>226.061.000</b>	<b>224.056.000</b>

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

Ejendommen er indregnet til dagsværdi i henhold til valuarvurdering af 5. september 2022 af Ejendomsmægler og Valuar, MDE Peter Ryaa. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 226.061.000 baseret på en DCF-model med en diskonteringsfaktor på 4,83 pct. inkl. inflation.

Dagsværdien er følsom overfor rente- og konjunkturudsving, da værdien bestemmes af markedsudviklingen på ejendomsmarkedet, der påvirkes af rente- og konjunkturudsving som følge af samfundsøkonomiens generelle udvikling.

Hvis ejendommen ikke var opskrevet til dagsværdi, ville den regnskabsmæssige værdi i balancen have udgjort kr. 47.450.192.

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

	2022	2021
	KR.	KR.
<b>Note 11. Likvide beholdninger</b>		
Danske Bank	2.676.088	1.336.985
	<b>2.676.088</b>	<b>1.336.985</b>

## Noter til balancen

### Note 12. Prioritetsgæld pr. 30. juni 2022

Lånetype	Kurs	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominel 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	101,500	27,00	325.472	563.257	18.624.171	18.445.090	571.319	18.721.765
LR Realkredit, 1,2096% Kontantlån Pålyd. rente 1,00% p.a., konverti- belt, opr. kr. 9.185.000	84,125	27,25	133.965	261.049	8.473.944	8.708.616	264.221	7.326.123
			<b>459.437</b>	<b>824.306</b>	<b>27.098.115</b>	<b>27.153.706</b>	<b>835.540</b>	<b>26.047.888</b>

**Noter til balancen pr. 30. juni**

	2022	2021
	KR.	KR.
<b>Note 13. Uafsluttet varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	1.010.095	1.015.808
Fjernvarmeomkostning	-682.255	-739.308
Varmebidrag, fraflyttere	0	21.379
	<b>327.840</b>	<b>297.879</b>
 <b>Note 14. Uafsluttet vandregnskab</b>		
Indbetalt a conto	413.440	585.445
Vandomkostning	-376.169	-446.034
	<b>37.271</b>	<b>139.411</b>
 <b>Note 15. Øvrig gæld</b>		
Kreditorer	139.283	478.496
Revision og regnskabsmæssig assistance	32.000	30.000
Skyldig A-skat og AM-bidrag	6.486	32.159
Skyldig ATP	189	663
Øvrige gældsposter	0	2.128
	<b>177.958</b>	<b>543.446</b>

**Note 16. 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 17 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

**Afgivne garantier:**

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

## Noter

### Note 17. Nøgleoplysninger

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

### Lovkrævende nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelsen, er opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		30.06.20	30.06.21	30.06.22	
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
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.		

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

## Noter

## Note 17. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	x		
	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30.06.22 Kr.	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m <sup>2</sup>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	218.491.000	24.525	
	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30.06.22 Kr.	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m <sup>2</sup>	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	24.465.746	2.746	
	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %		
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver	11,2		
	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)		
H1	Boligafgift	342.637	x 12 / 8.847	465
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12 / 8.847	0
H3	Boliglejeindtægter	3.300	x 12 / 8.847	4

## Noter

## Note 17. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2019/20 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2020/21 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2021/22 Kr. pr. m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andelsm <sup>2</sup> de sidste tre år	137	45	164

		Kr. pr. m <sup>2</sup>	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	19.087	Andelsværdi på balancedagen (note ) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld minus omsætningsaktiver	2.962	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	22.050	K1+K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvh. løbende og genopretning og reovering) divideret med det samlede areal på balancedagen (B6)		
		2019/20 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2020/21 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2021/22 Kr. pr. m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	38	28	30
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	19	94	6
M3	Vedligeholdelse i alt	57	122	36

	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)	87,2



## Noter

### Note 17. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2019/20 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2020/21 Kr. pr. m <sup>2</sup>	2021/22 Kr. pr. m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> de sidste tre år	73	92	93

### Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. 30. juni 2022, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	<b>Kr. pr. m<sup>2</sup> andel (B1+B2)</b>	<b>Kr. pr. m<sup>2</sup> total (B6)</b>
Offentlig ejendomsvurdering	15.825	15.714
Valuarvurdering	25.552	25.374
Anskaffelsessum (kostpris)	5.363	5.326
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.962	2.942
Foreslået andelsværdi	19.087	18.955
Reserver uden for andelsværdi	2.765	2.746
		<b>Kr. pr. m<sup>2</sup></b>
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm (B1+B2)		465
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm (B3)		639
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm (B4)		-
<b>Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):</b>		<b>I pct.</b>
Vedligeholdelsesomkostninger		8
Øvrige omkostninger		58
Finansielle poster, netto		12
Afdrag		22
		<b>100</b>
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		<b>92</b>

## 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.

		<b>KR.</b>
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
		<b>168.866.550</b>
Senest vedtagne samlet andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 26. oktober 2021)		<b>166.264.362</b>

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		

## Tobias Hessner

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Tobias Hessner  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af Andelsboligforeningen Valkyrien (459)  
ID: 5b3632ef-a307-43fd-9a75-c0f848f74320  
Tidspunkt for underskrift: 21-11-2022 kl.: 10:17:24  
Underskrevet med MitID



## Heidi-Gry Jaque

---

Navnet returneret af dansk NemID var:  
Heidi-Gry Jaque  
Administrator  
ID: 80671226  
Tidspunkt for underskrift: 21-11-2022 kl.: 09:49:19  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Frederik Tom-Petersen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Frederik Tom-Petersen  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af Andelsboligforeningen Valkyrien (459)  
ID: 8d036520-151d-453a-8036-0af3735e2bc8  
Tidspunkt for underskrift: 30-11-2022 kl.: 17:35:15  
Underskrevet med MitID



## Jannik Winberg Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Jannik Vinberg Hessner  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af Andelsboligforeningen Valkyrien (459)  
ID: 304269f0-4cea-42c8-afb0-416079b8cac2  
Tidspunkt for underskrift: 01-12-2022 kl.: 07:50:31  
Underskrevet med MitID



## Søren Laursen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Søren Laursen  
Bestyrelsesformand  
På vegne af Andelsboligforeningen Valkyrien (459)  
ID: aeaacc5e-f2ee-466c-9ab1-68a10b975bd6  
Tidspunkt for underskrift: 21-11-2022 kl.: 14:24:24  
Underskrevet med MitID



## Henrik Nielsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Henrik Nielsen  
Bestyrelsesmedlem  
På vegne af Andelsboligforeningen Valkyrien (459)  
ID: 02034bcd-c0df-4fb4-93ed-8af474482653  
Tidspunkt for underskrift: 29-11-2022 kl.: 12:37:01  
Underskrevet med MitID



## Hans Christian Schubell

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Hans Christian Schubell  
Intern revisor  
ID: 0eb071db-6f27-4e0f-b120-88937253a428  
Tidspunkt for underskrift: 04-12-2022 kl.: 21:56:08  
Underskrevet med MitID



## Torben Madsen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:  
Torben Peter Madsen  
Statsautoriseret revisor  
ID: 1232357913650  
Tidspunkt for underskrift: 01-12-2022 kl.: 07:54:43  
Underskrevet med NemID

NEM ID

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.

## Verner Bendtsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Verner Bentsen

Intern revisor

ID: eff2fdef-c1bb-4bb7-8d65-0715f9a55f8d

Tidspunkt for underskrift: 02-12-2022 kl.: 13:51:29

Underskrevet med MitID



## Preben Løth

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Preben Løth Christensen

Dirigent

ID: eeac08f1-18d2-4873-b0ee-c0bae841bcb2

Tidspunkt for underskrift: 05-12-2022 kl.: 10:04:28

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 109a31uuntg248767959

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](http://www.esignatur.dk).