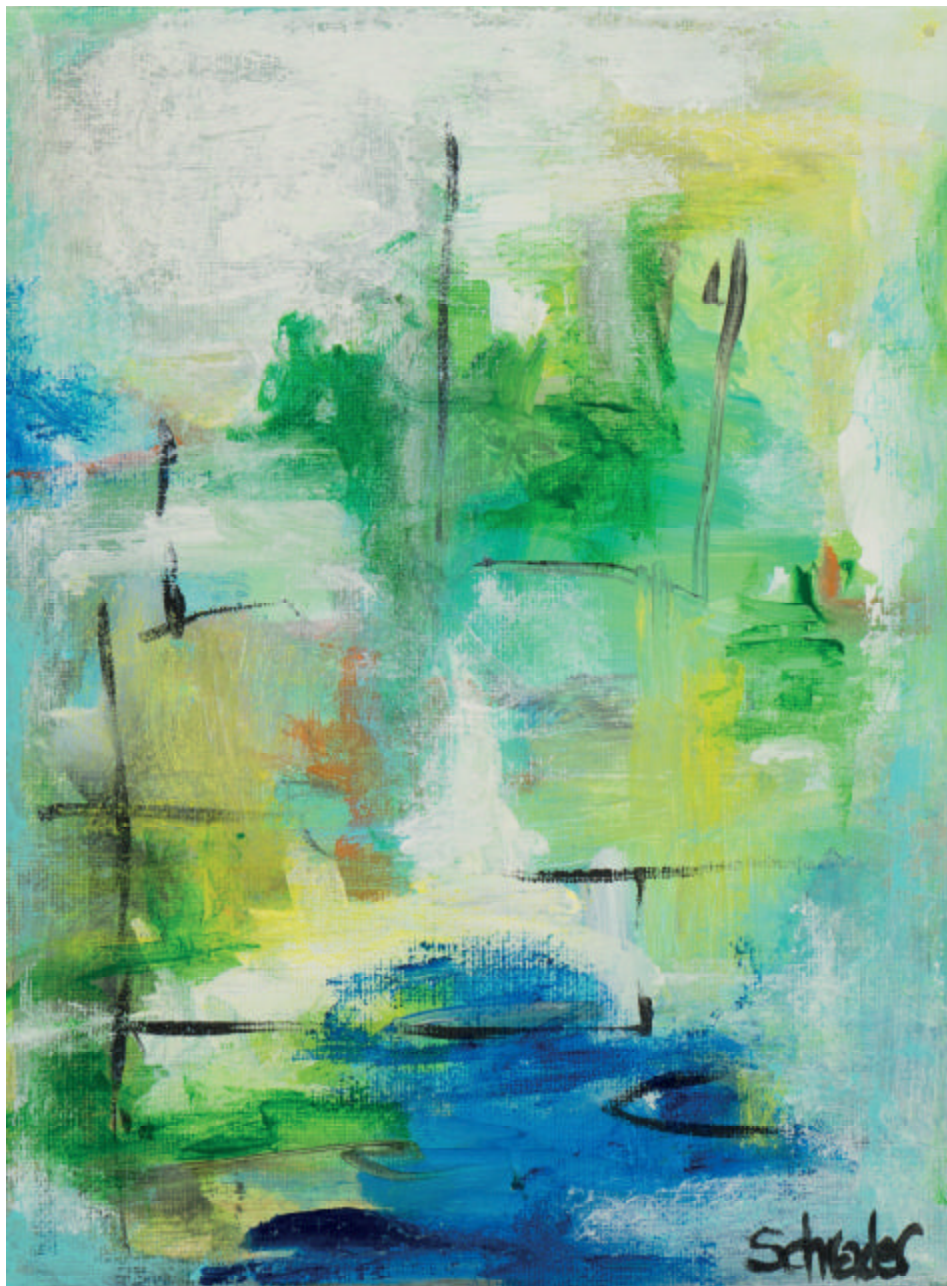


Boligexperten Administration A/S

Vesterbrogade 12

1620 København V

Tlf.: 33 22 99 41



A/B "Valkyrien"

CVR-nr.: 15 57 00 16

ÅRSRAPPORT

1. juli 2022 til 30. juni 2023

INDHOLD

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Administratørklæring	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-7
Årsregnskab 1. juli 2022 til 30. juni 2023	
Anvendt regnskabspraksis	8-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15-27

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 Winberg Nielsen Tobias Hessner
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

LEDELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 til 30. juni 2023 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 2023, samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 til 30. juni 2023.

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 10. oktober 2023

Bestyrelse:

Søren Laursen
formand

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 2022/23. 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 10. oktober 2023

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 2022 til 30. juni 2023, 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 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 til 30. juni 2023 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 10. oktober 2023

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.

Centrale økonomiske nøgleoplysninger om andelsboligforeningen (Bilag 4)

De i note 19 anførte nøgleoplysninger, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2022 til 30. juni 2023

		Realiseret 2022/23	Budget 2022/23 (ej revideret)	Realiseret 2021/22
	Note	KR.	KR.	KR.
Indtægter				
Boligafgift		4.117.488	4.125.000	4.111.651
Lejeindtægter	1	13.440	4.700	43.515
Antennebidrag		204.415	130.000	145.660
Vaskeriindtægter		134.220	120.000	119.927
Indmeldelsesgebyr		10.000	7.000	5.500
Øvrige indtægter		52.100	0	24.606
Indtægter i alt		4.531.663	4.386.700	4.450.859
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	2	1.000.449	992.000	967.437
Forbrugsafgifter	3	666.556	592.000	474.747
Renholdelse	4	345.311	549.000	393.483
Vedligeholdelse, løbende	5	519.933	521.000	265.347
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6	503.770	616.000	56.750
Administrationsomkostninger	7	287.228	297.000	276.210
Øvrige foreningsomkostninger	8	97.300	99.000	96.415
Omkostninger i alt		3.420.547	3.666.000	2.530.389
Resultat før finansielle poster		1.111.116	720.700	1.920.470
Finansielle omkostninger	9	449.869	454.000	472.867
Finansielle poster, netto		449.869	454.000	472.867
Årets resultat		661.247	266.700	1.447.603
Forslag til resultatdisponering:				
Betalte prioritetsafdrag		835.541	828.000	824.306
Overført restandel af årets resultat		-174.294	-561.300	623.297
Disponeret i alt		661.247	266.700	1.447.603

Balance pr. 30. juni

		2023	2022
	Note	KR.	KR.
Aktiver			
Ejendommen matr. nr. 4673, Udenbys Klædebo Kvarter, København	10	215.831.000	226.061.000
Materielle anlægsaktiver		215.831.000	226.061.000
Restancer, andelshavere		0	48.825
Periodeafgrænsningsposter		88.388	48.845
Andre tilgodehavender		532	346
Tilgodehavender		88.920	98.016
Likvide beholdninger	11	3.834.184	2.676.088
Omsætningsaktiver		3.923.104	2.774.104
Aktiver		219.754.104	228.835.104

Balance pr. 30. juni

		2023	2022
	Note	KR.	KR.
Passiver			
Andelsindskud		0	0
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom (valuarvurdering ift. kostpris)		168.380.808	178.610.808
Overført resultat m.v.		-1.376.393	-3.224.485
		167.004.415	175.386.323
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlings- beslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen		11.965.746	11.965.746
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		12.500.000	12.500.000
Andre reserver		24.465.746	24.465.746
Egenkapital		191.470.161	199.852.069
Prioritetsgæld	12	25.415.646	26.262.574
Langfristede gældsforpligtelser		25.415.646	26.262.574
Prioritetsgæld		846.927	835.541
Deposita og fast forudbetalt leje		0	7.994
Uafsluttet varmeregnskab	13	366.288	327.840
Uafsluttet vandregnskab	14	159.802	37.271
Mellemregning administrator		0	1.500
Skattekonto		50	44
Mellemregning andelshavere, overdragelser m.v.		1.135.171	1.332.313
Øvrig gæld	15	360.059	177.958
Kortfristede gældsforpligtelser		2.868.297	2.720.461
Gældsforpligtelser		28.283.943	28.983.035
Passiver		219.754.104	228.835.104
Eventualforpligtelser	16		
Nøgleoplysninger	17		
Beregning af andelsværdi	18		
Centrale økonomiske nøgleoplysninger om andelsboligforeningen (Bilag 4)	19		

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 imødegåelse af værdifor- ringelse m.v.	Reserveret til vedlige- holdelse af ejendom	I alt	
Saldo pr. 1. juli 2022	0	178.610.808	-3.224.485	175.386.323	11.965.746	12.500.000	24.465.746	199.852.069
Årets værdiregulering ejendom	0	-10.230.000	0	-10.230.000	0	0	0	-10.230.000
Tillægsværdi ny andel	0	0	1.186.845	1.186.845	0	0	0	1.186.845
Reserveret til vedligeholdelse	0	0	0	0	0	0	0	0
<i>Overført af årets resultat i øvrigt:</i>								
Betalte prioritetsafdrag	0	0	835.541	835.541	0	0	0	835.541
Rest af årets resultat	0	0	-174.294	-174.294	0	0	0	-174.294
Saldo pr. 30. juni 2023	0	168.380.808	-1.376.393	167.004.415	11.965.746	12.500.000	24.465.746	191.470.161

Noter til resultatopgørelse for 2022/23

	Realiseret 2022/23	Budget 2022/23 (ej revideret)	Realiseret 2021/22
	KR.	KR.	KR.
Note 1. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, boliglejemaal	6.600	0	39.600
Kælderleje	6.840	4.700	3.915
	13.440	4.700	43.515
Note 2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	832.903	822.000	804.093
Forsikringer	167.546	170.000	163.344
	1.000.449	992.000	967.437
Note 3. Forbrugsafgifter			
Kabel TV	209.390	130.000	119.584
Renovation	330.192	324.000	281.918
Elektricitet	116.540	130.000	65.320
Skorstensfejer	10.434	8.000	7.925
	666.556	592.000	474.747
Note 4. Renholdelse			
Viceværtløn mv.	93.536	200.000	207.564
Trappevask+hovedrengøring	189.675	180.000	124.500
ATP m.m.	1.125	4.000	2.004
Vinduespolering, snerydning mv.	57.225	110.000	0
Øvrige ejendomsudgifter, herunder graffitirens og maskiner	3.750	55.000	59.415
	345.311	549.000	393.483

Noter til resultatopgørelse for 2022/23

	Realiseret 2022/23	Budget 2022/23 (ej revideret)	Realiseret 2021/22
	KR.	KR.	KR.
Note 5. Vedligeholdelse, løbende			
Murer	1.835	20.000	6.082
Tømrer og snedker	0	5.000	2.683
Elektriker	67.645	20.000	16.838
Maler	142	0	0
Rådgivning	3.563	20.000	10.750
Kloakservice	0	20.000	0
Låsesmed	59.880	50.000	28.483
Indgangsdøre og dørskilte m.v.	-7.250	-1.000	-5.700
Glarmester	111.824	140.000	42.676
VVS-arbejder inkl. varmeanlæg	144.409	77.000	52.096
Vaskeri	105.784	130.000	88.381
Anden reparation og vedligeholdelse	17.739	10.000	7.055
Gård, vej og have	14.362	30.000	16.003
	519.933	521.000	265.347
Note 6. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Opdatering af bygningseftersynsrapport	0	0	25.500
Gennemgang af 4 faldstammer	0	0	31.250
Dørtelefonanlæg	15.895	0	0
Renovering af faldstammer	200.000	0	0
Udskiftning branddøre	287.875	0	0
Byggesager, vaskekælder, branddøre	0	616.000	0
	503.770	616.000	56.750

Noter til resultatopgørelse for 2022/23

	Realiseret 2022/23	Budget 2022/23 (ej revideret)	Realiseret 2021/22
	KR.	KR.	KR.
Note 7. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	183.263	180.000	177.570
Administrationsudgifter, øvrige	13.255	12.000	11.380
Udarbejdelse af varmeregnskab	0	0	3.150
Revision og regnskabsmæssig assistance	28.875	33.000	32.000
Regulering af revisor tidligere år	0	0	250
Regnskabsmæssig assistance, ny vejledning	1.500	0	0
Advokat, forlig, boligretssager mv.	0	20.000	5.091
Gebyrer og porto m.m.	14.584	15.000	14.522
Kontorholdsartikler	4.235	5.000	1.491
Telefon og internet	9.161	7.000	5.196
Valuarvurdering	22.738	25.000	23.125
Inventar	3.017	0	0
Tomgangsleje	6.600	0	0
Diverse	0	0	2.435
	287.228	297.000	276.210
Note 8. Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelseshonorar	75.774	76.000	75.774
Møder og generalforsamling	5.863	7.000	5.391
Kontingenter	15.663	16.000	15.250
	97.300	99.000	96.415
Note 9. Finansielle omkostninger			
Renteudgifter og provision, bank	5.112	0	13.430
Prioritetsrenter og bidrag	444.757	454.000	459.437
	449.869	454.000	472.867

Noter til balancen pr. 30. juni

	2023	2022
	KR.	KR.
Note 10. Ejendommen matr. nr. 4673, Udenbys Klædebo Kvarter, København		
Kostpris pr. 1. juli	47.450.192	47.450.192
Kostpris pr. 30. juni	47.450.192	47.450.192
Opskrivninger pr. 1. juli	178.610.808	176.605.808
Årets opskrivning	-10.230.000	2.005.000
Opskrivninger pr. 30. juni	168.380.808	178.610.808
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	215.831.000	226.061.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi i henhold til valuarvurdering pr. 30. juni 2023 af ejendomsmægler og valuar Peter Ryaa.

Ejendommen er indregnet til dagsværdi i henhold til valuarvurdering af 22. august 2023 af Ejendomsmægler og Valuar, MDE Peter Ryaa. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 215.831.000 baseret på en DCF-model med en diskonteringsfaktor på 5,20 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.

	2023	2022
	KR.	KR.
Note 11. Likvide beholdninger		
Arbejdernes Landsbank	3.834.184	2.676.088
	3.834.184	2.676.088

Noter til balancen

Note 12. Prioritetsgæld pr. 30. juni 2023

Lånetype	Kurs	Restløbetid i år	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Nominal restgæld	Obligations restgæld	Heraf første års afdrag	Kursværdi
LR Realkredit, 1,4237% Kontantlån Pålyd. rente 1,5% p.a., konvertibelt, opr. kr. 20.320.000	76,500	26,00	315.142	571.319	18.052.851	17.885.188	579.496	13.682.169
LR Realkredit, 1,2096% Kontantlån Pålyd. rente 1,00% p.a., konvertibelt, opr. kr. 9.185.000	74,056	26,25	129.615	264.222	8.209.722	8.429.128	267.431	6.242.274
			444.757	835.541	26.262.573	26.314.316	846.927	19.924.443

Noter til balancen pr. 30. juni

	2023	2022
	KR.	KR.
Note 13. Uafsluttet varmeregnskab		
Indbetalt a conto	1.057.715	1.010.095
Fjernvarmeomkostning	-691.427	-682.255
	366.288	327.840
Note 14. Uafsluttet vandregnskab		
Indbetalt a conto	437.976	413.440
Vandomkostning	-278.174	-376.169
	159.802	37.271
Note 15. Øvrig gæld		
Kreditorer	325.218	139.283
Revision og regnskabsmæssig assistance	30.375	32.000
Skyldig A-skat og AM-bidrag	4.372	6.486
Skyldig ATP	94	189
	360.059	177.958

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:

	30.06.21	30.06.22	30.06.23		
	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²	
B1	Andelsboliger	8.847	8.847	144	8.909
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	62	62	0	0
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. 30.06.23	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6)	
		Kr.	Kr. pr. m²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	218.491.000	24.525	
	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30.06.23	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6)	
		Kr.	Kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	24.465.746	2.746	
	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %		
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver	11,2		
	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	344.972	x 12 / 8.909	465
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x 12 / 8.909	0
H3	Boliglejeindtægter	0	x 12 / 8.909	0

Noter

Note 17. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2020/21 Kr. pr. m ²	2021/22 Kr. pr. m ²	2022/23 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels- m ² de sidste tre år	45	164	74

		Kr. pr. m ²	Forklaring på udregning
K1	Andelsværdi	19.756	Andelsværdi på balancedagen (note) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K2	Gæld minus omsætningsaktiver	2.734	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	22.490	K1+K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hvh. løbende og genopretning og reovering) divideret med det samlede areal på balancedagen (B6)		
		2020/21 Kr. pr. m ²	2021/22 Kr. pr. m ²	2022/23 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	28	30	58
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	94	6	57
M3	Vedligeholdelse i alt	122	36	115

	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)	86,9

Noter

Note 17. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2020/21 Kr. pr. m ²	2021/22 Kr. pr. m ²	2022/23 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	92	93	94

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. 30. juni 2023, 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	15.714	15.714
Valuarvurdering	24.226	24.226
Anskaffelsessum (kostpris)	5.326	5.326
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.734	2.734
Foreslået andelsværdi	19.756	19.756
Reserver uden for andelsværdi	2.746	2.746
		Kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-kvm (B1+B2)		462
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-kvm (B3)	-	
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-kvm (B4)		-
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		22
Øvrige omkostninger		51
Finansielle poster, netto		10
Afdrag		18
		100
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		91

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		167.004.415
<i>Korrektioner i henhold til andelsboligloven:</i>		
Ejendommens indregning i andelsværdiberegningen	218.491.000	
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-215.831.000	2.660.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	26.262.573	
Prioritetsgæld, kursværdi	-19.924.443	6.338.130
		176.002.545
Senest vedtagne samlet andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 25. oktober 2022)		168.866.550

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 2023 på baggrund af valuarvurdering afgivet før d. 30.

juni 2020.

(beregnet ud fra den oprindelige værdi af lejlighederne)

Samlet værdi:

176.002.545

Andels-nr.	Værdi	Andels-nr.	Værdi	Andels-nr.	Værdi
1	1.090.651	50	1.136.692	99	1.240.643
2	1.136.692	51	1.180.983	100	1.240.643
3	1.136.692	52	1.180.983	101	1.240.643
4	1.180.983	53	1.180.983	102	1.240.643
5	1.136.692	54	1.180.983	103	1.186.106
6	1.180.983	55	1.136.692	104	1.186.106
7	1.090.651	56	1.136.692	105	1.186.106
8	1.136.692	57	1.888.211	106	1.186.106
9	1.136.692	58	979.891	107	1.240.643
10	1.136.692	59	2.004.116	108	1.240.643
11	1.180.983	60	1.024.203	109	1.240.643
12	1.180.983	61	2.004.116	110	1.240.643
13	1.180.983	62	1.024.203	111	1.186.106
14	1.180.983	63	1.888.211	112	1.186.106
15	1.136.692	64	979.891	113	1.186.106
16	1.136.692	65	1.346.302	114	1.186.106
17	1.136.692	66	0	115	1.240.643
18	1.136.692	67	1.397.423	116	1.240.643
19	1.180.983	68	1.491.149	117	1.240.643
20	1.180.983	69	1.397.423	118	1.240.643
21	1.180.983	70	1.491.149	119	1.186.106
22	1.180.983	71	1.346.302	120	1.186.106
23	1.136.692	72	1.436.613	121	1.186.106
24	1.136.692	73	1.349.717	122	1.186.106
25	1.136.692	74	1.414.456	123	1.240.643
26	1.136.692	75	1.392.300	124	1.240.643
27	1.180.983	76	1.470.722	125	1.240.643
28	1.180.983	77	1.392.300	126	1.240.643
29	1.180.983	78	1.470.722	127	1.186.106
30	1.180.983	79	1.349.717	128	1.186.106
31	1.136.692	80	1.414.456	129	1.186.106
32	1.136.692	81	1.082.156	130	1.186.106
33	1.136.692	82	1.186.106	131	1.240.643
34	1.136.692	83	1.094.087	132	1.240.643
35	1.180.983	84	1.240.643	133	1.240.643
36	1.180.983	85	1.094.087	134	1.240.643
37	1.180.983	86	1.240.643	135	1.186.106
38	1.180.983	87	1.082.156	136	1.186.106
39	1.136.692	88	1.186.106	137	1.186.106
40	1.136.692	89	1.186.106	138	1.203.140
41	1.136.692	90	1.186.106	139	1.240.643
42	1.136.692	91	1.240.643	140	1.203.140
43	1.180.983	92	1.240.643	141	1.240.643
44	1.180.983	93	1.240.643	142	1.203.140
45	1.180.983	94	1.240.643	143	1.186.106
46	1.180.983	95	1.186.106	144	1.153.726
47	1.136.692	96	1.186.106	67 A	0
48	1.136.692	97	1.186.106	74 A	1.270.084
49	1.136.692	98	1.186.106		

Noter

Note 19. Centrale økonomiske nøgleoplysninger om andelsboligforeningen (Bilag 4)

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER PR. 30. JUNI 2023 TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN FOR ANDELSBOLIGFORENINGEN "VALKYRIEN"

Grundlæggende oplysninger om andelsforeningen

A1	Navn	Andelsboligforeningen "Valkyrien"
A2	Adresse	c/o Boligexperten Administration A/S Vesterbrogade 12 1620 København V
A3	CVR-nr.	15 57 00 16

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien		X	
	Sæt kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		x	
			Kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		218.491.000	24.525
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		24.465.746	2.746

Boligafgift

Gns. kr. pr. andels-m² pr. år

H1	Boligafgift	465
----	-------------	-----

Teknisk andelsværdi

Gns. kr. pr. andels-m²

K1	Andelsværdi	19.756
K2	Gæld minus omsætningsaktiver	2.734
K3	Teknisk andelsværdi	22.490

Vedligeholdelse

	Sæt kryds	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	X	

Friværdi

%

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	86,9
---	--	------