

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 2023 til 30. juni 2024

INDHOLD

	Side
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledespåtegning	3
Administratørerklæring	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-7
Årsregnskab 1. juli 2023 til 30. juni 2024	
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	
	Tobias Hessner	
	Marianne Hahn Hansen	
Kritisk revisor	Hans Christian Schubell Verner Bentsen	
Administration	Boligexperten Administration A/S Vesterbrogade 12 1620 København V Tlf.: 33 22 99 41	
Revision	M2&Co statsautoriseret revisionsaktieselskab Købmagergade 67, 2. tv. 1150 København K	

LEDELSESPÅTEGNING

Undertegnede har aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 til 30. juni 2024 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 2024, samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 til 30. juni 2024.

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 4. oktober 2024

Bestyrelse:

Søren Laursen
formand

Henrik Nielsen

Tobias Hessner

Marianne Hahn Hansen

Kritisk revisor

Hans Christian Schubell

Verner Bentsen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for Andelsboligforeningen "Valkyrien" har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2023/24. 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 4. oktober 2024

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 2023 til 30. juni 2024, 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 2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 til 30. juni 2024 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 revisorers 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 4. oktober 2024

M2&Co

statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 29 16 85 04

Torben Peter Madsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr.: 33231

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 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, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab mv.) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (FORTSAT)

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

Der føres en separat konto for opskrivningshenlæggelsen vedrørende opskrivning af foreningens ejendom til dagsværdi ("reserve for opskrivning af foreningens ejendom").

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig planlagt vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reservede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til nominel værdi.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

De i note 18 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 19. 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 20 anførte nøgleoplysninger, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Resultatopgørelse for perioden 1. juli 2023 til 30. juni 2024

		Realiseret 2023/24	Budget 2023/24 (ej revideret)	Realiseret 2022/23
	Note	KR.	KR.	KR.
Indtægter				
Boligaft		4.139.666	4.140.000	4.117.488
Lejeindtægter	1	9.765	8.000	13.440
Antennebidrag		193.550	190.000	204.415
Vaskeriindtægter		132.697	120.000	134.220
Indmeldelsesgebyr		6.500	7.000	10.000
Øvrige indtægter		12.000	6.000	52.100
Indtægter i alt		4.494.178	4.471.000	4.531.663
Omkostninger				
Ejendomsskat og forsikringer	2	1.037.458	1.040.000	1.000.449
Forbrugsafgifter	3	678.318	743.000	666.556
Renholdelse	4	429.414	444.000	345.311
Vedligeholdelse, løbende	5	503.583	727.000	519.933
Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6	2.099.951	2.043.000	503.770
Administrationsomkostninger	7	312.175	324.000	287.228
Øvrige foreningsomkostninger	8	100.897	102.000	97.300
Omkostninger i alt		5.161.796	5.423.000	3.420.547
Resultat før finansielle poster		-667.618	-952.000	1.111.116
Finansielle indtægter	9	5.119	0	0
Finansielle omkostninger	10	429.877	454.000	449.869
Finansielle poster, netto		424.758	454.000	449.869
Årets resultat		-1.092.376	-1.406.000	661.247
Forslag til resultatdisponering:				
Overført til reserve, vedligeholdelse af ejendom		0	0	0
Anvendt fra reserve, vedligeholdelse af ejendom		0	0	0
Overført restandel af årets resultat		-1.092.376	-1.406.000	661.247
Disponeret i alt		-1.092.376	-1.406.000	661.247
Likviditetsresultat:				
Årets resultat		-1.092.376	-1.406.000	661.247
Betalte prioritetsafdrag		-846.929	-825.000	-835.541
Likviditetsresultat i alt		-1.939.305	-2.231.000	-174.294

Balance pr. 30. juni

		2024	2023
	Note	KR.	KR.
Aktiver			
Ejendommen matr. nr. 4673, Udenbys Klædebo Kvarter, København	11	220.631.000	215.831.000
Materielle anlægsaktiver		220.631.000	215.831.000
Restancer, andelshavere		19.625	0
Periodeafgrænsningsposter		82.732	88.388
Andre tilgodehavender		3.757	532
Tilgodehavender		106.114	88.920
Likvide beholdninger	12	1.622.695	3.834.184
Omsætningsaktiver		1.728.809	3.923.104
Aktiver		222.359.809	219.754.104

Balance pr. 30. juni

		2024	2023
	Note	KR.	KR.
Passiver			
Andelsindskud		0	0
Reserve for opskrivning af foreningens ejendom (valuarvurdering ift. kostpris)		173.180.808	168.380.808
Overført resultat m.v.		-226.040	-1.376.393
		172.954.768	167.004.415
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlings- beslutning)			
Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen		9.723.017	11.965.746
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen		12.500.000	12.500.000
Andre reserver		22.223.017	24.465.746
Egenkapital		195.177.785	191.470.161
Prioritetsgæld	13	24.557.172	25.415.644
Langfristede gældsforpligtelser		24.557.172	25.415.644
Prioritetsgæld	13	858.472	846.929
Uafsluttet varmeregnskab	14	173.929	366.288
Uafsluttet vandregnskab	15	120.581	159.802
Mellemregning administrator		1.250	0
Mellemregning andelshavere, overdragelser m.v.		1.308.709	1.135.171
Øvrig gæld	16	161.911	360.059
Kortfristede gældsforpligtelser		2.624.852	2.868.299
Gældsforpligtelser		27.182.024	28.283.943
Passiver		222.359.809	219.754.104
Eventualforpligtelser	17		
Nøgleoplysninger	18		
Beregning af andelsværdi	19		
Centrale økonomiske nøgleoplysninger om andelsboligforeningen (Bilag 4)	20		

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 2023	0	168.380.808	-1.376.393	167.004.415	11.965.746	12.500.000	24.465.746	191.470.161
Årets værdiregulering ejendom	0	4.800.000	0	4.800.000			0	4.800.000
Overført til/fra andre reserver			2.242.729	2.242.729	-2.242.729		-2.242.729	0
Overført til/fra vedligeholdelse						0	0	0
<i>Overført af årets resultat i øvrigt:</i>								
Rest af årets resultat	0	0	-1.092.376	-1.092.376	0	0	0	-1.092.376
Saldo pr. 30. juni 2024	0	173.180.808	-226.040	172.954.768	9.723.017	12.500.000	22.223.017	195.177.785

Noter til resultatopgørelse for 2023/24

	Realiseret 2023/24	Budget 2023/24 (ej revideret)	Realiseret 2022/23
	KR.	KR.	KR.
Note 1. Lejeindtægter			
Lejeindtægter, boliglejemål	0	0	6.600
Kælderleje	9.765	8.000	6.840
	9.765	8.000	13.440
Note 2. Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskat	856.225	850.000	832.903
Forsikringer	181.233	190.000	167.546
	1.037.458	1.040.000	1.000.449
Note 3. Forbrugsafgifter			
Kabel TV	192.235	190.000	209.390
Renovation	400.633	365.000	330.192
Elektricitet, varme og vand	76.992	180.000	116.540
Skorstensfejer	8.458	8.000	10.434
	678.318	743.000	666.556
Note 4. Renholdelse			
Viceværtløøn mv.	121.355	120.000	93.536
Trappevask+hovedrengøring	221.519	205.000	189.675
ATP m.m.	1.247	2.000	1.125
Vinduespolering, snerydning mv.	72.179	102.000	57.225
Øvrige ejendomsudgifter, herunder graffitirens og maskiner	13.114	15.000	3.750
	429.414	444.000	345.311

Noter til resultatopgørelse for 2023/24

	Realiseret 2023/24	Budget 2023/24 (ej revideret)	Realiseret 2022/23
	KR.	KR.	KR.
Note 5. Vedligeholdelse, løbende			
Murer	151.207	75.000	1.835
Tømrer og snedker	0	5.000	0
Elektriker	39.753	90.000	67.645
Maler	0	0	142
Rådgivning	3.656	35.000	3.563
Kloakservice	0	25.000	0
Låsesmed	94.856	60.000	59.880
Indgangsdøre og dørskilte m.v.	-3.529	0	-7.250
Glarmester	0	140.000	111.824
VVS-arbejder inkl. varmeanlæg	77.449	127.000	144.409
Vaskeri	122.780	130.000	105.784
Anden reparation og vedligeholdelse	11.100	10.000	17.739
Gård, vej og have	6.311	30.000	14.362
	503.583	727.000	519.933
Note 6. Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Fibernet	0	70.000	0
Dørtelefonanlæg	0	15.000	15.895
Renovering af faldstammer	1.110.518	1.150.000	200.000
Udskiftning branddøre	887.528	613.000	287.875
Vaskekælder	101.905	195.000	0
	2.099.951	2.043.000	503.770

Noter til resultatopgørelse for 2023/24

	Realiseret 2023/24	Budget 2023/24 (ej revideret)	Realiseret 2022/23
	KR.	KR.	KR.
Note 7. Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	190.983	192.000	183.263
Administrationsudgifter, øvrige	9.505	15.000	13.255
Revision og regnskabsmæssig assistance	31.000	33.000	30.375
Advokat, forlig, boligretssager mv.	2.867	30.000	0
Gebyrer og porto m.m.	15.579	15.000	14.584
Kontorholdsartikler	2.464	5.000	4.235
Telefon og internet	8.702	9.000	9.161
Valuarvurdering	51.000	25.000	22.738
Inventar	0	0	3.017
Tomgangsleje	0	0	6.600
Diverse	75	0	0
	312.175	324.000	287.228
Note 8. Øvrige foreningsomkostninger			
Bestyrelshonorar	75.774	76.000	75.774
Møder og generalforsamling	8.773	9.000	5.863
Kontingenter	16.350	17.000	15.663
	100.897	102.000	97.300
Note 9. Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	5.119	0	0
	5.119	0	0
Note 10. Finansielle omkostninger			
Renteudgifter og provision, bank	0	0	5.112
Prioritetsrenter og bidrag	429.877	454.000	444.757
	429.877	454.000	449.869

Noter til balancen pr. 30. juni

	2024	2023
	KR.	KR.
Note 11. 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	168.380.808	178.610.808
Årets opskrivning	4.800.000	-10.230.000
Opskrivninger pr. 30. juni	173.180.808	168.380.808
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. juni	220.631.000	215.831.000

Ejendommen er indregnet til dagsværdi i henhold til valuarvurdering af 30. juni 2024 af Ejendomsmægler og Valuar, MDE Peter Ryaa. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten kr. 220.631.000 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.

	2024	2023
	KR.	KR.
Note 12. Likvide beholdninger		
Arbejdernes Landsbank	1.622.695	3.834.184
	1.622.695	3.834.184

Noter til balancen

Note 13. Prioritetsgæld pr. 30. juni 2024

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., konvertibelt, opr. kr. 20.320.000	80,1500	25,00	304.663	579.497	17.473.354	17.316.840	587.791	13.879.447
LR Realkredit, 1,2096% Kontantlån Pålyd. rente 1,00% p.a., konvertibelt, opr. kr. 9.185.000	77,9250	25,25	125.214	267.432	7.942.290	8.146.834	270.681	6.348.420
			429.877	846.929	25.415.644	25.463.674	858.472	20.227.867

Noter til balancen pr. 30. juni

	2024	2023
	KR.	KR.
Note 14. Uafsluttet varmeregnskab		
Indbetalt a conto	1.054.675	1.057.715
Fjernvarmeomkostning	-880.746	-691.427
	173.929	366.288
 Note 15. Uafsluttet vandregnskab		
Indbetalt a conto	457.186	437.976
Vandomkostning	-336.605	-278.174
	120.581	159.802
 Note 16. Øvrig gæld		
Kreditorer	125.134	325.218
Revision og regnskabsmæssig assistance	31.000	30.375
Skyldig A-skat og AM-bidrag	5.339	4.372
Skyldig ATP	198	94
Øvrige gældsposter	240	0
	161.911	360.059

Note 17. 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 18 om nøgleoplysninger, feltnr. E1 og E2.

Afgivne garantier:

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Noter

Note 18. 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:

		30.06.22	30.06.23	30.06.24	
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	8.909	8.909	144	8.909
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	0	0	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	Fordelingen af andelsværdien beregnes ud fra den oprindelige værdi af lejlighederne. 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 18. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?	X		
	Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 30.06.24 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. 30.06.24 Kr.	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) Kr. pr. m²	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	22.223.017	2.494	
	Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100 %		
F4	Generalforsamlingsbestemte reserver	10,2		
	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 18. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2021/22 Kr. pr. m ²	2022/23 Kr. pr. m ²	2023/24 Kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	162	74	-123

		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	2.857	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)
K3	Teknisk andelsværdi	22.613	K1+K2

	Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) divideret med det samlede areal på balancedagen (B6)		
		2021/22 Kr. pr. m ²	2022/23 Kr. pr. m ²	2023/24 Kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	30	58	57
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	6	57	236
M3	Vedligeholdelse i alt	36	115	292

	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)	87,7

Noter

Note 18. Nøgleoplysninger (fortsat)

	Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1+B2)		
		2021/22 Kr. pr. m ²	2022/23 Kr. pr. m ²	2023/24 Kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	93	94	95

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger overfor er der beregnet følgende nøgletal pr. 30. juni 2024, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	Kr. pr. m ² andel (B1+B2)	Kr. pr. m ² total (B6)
Offentlig ejendomsvurdering	15.714	15.714
Valuarvurdering	24.765	24.765
Anskaffelsessum (kostpris)	5.326	5.326
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	2.857	2.857
Foreslået andelsværdi	19.756	19.756
Reserver uden for andelsværdi	2.494	2.494
		Kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig-m ² (B1+B2)		465
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ² (B3)		-
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ² (B4)		-
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		I pct.
Vedligeholdelsesomkostninger		40
Øvrige omkostninger		40
Finansielle poster, netto		7
Afdrag		13
		100
 Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		 92

Noter

Note 19. 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		172.954.768
<i>Korrektioner i henhold til andelsboligloven:</i>		
Ejendommens indregning i andelsværdiberegningen	218.491.000	
Ejendommen, regnskabsmæssig værdi	-220.631.000	-2.140.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	25.415.644	
Prioritetsgæld, kursværdi	-20.227.867	5.187.777
		176.002.545
Senest vedtagne samlet andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 24. oktober 2023)		176.002.545

Den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi er gældende indtil næste generalforsamling.

Noter

Note 19. 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 20. Centrale økonomiske nøgleoplysninger om andelsboligforeningen (Bilag 4)

**CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER PR. 30. JUNI 2024 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	22.223.017	2.494	

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	2.857
K3	Teknisk andelsværdi	22.613

Vedligeholdelse

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

Friværdi

%

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	87,7
---	--	------

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: 18-10-2024 kl.: 15:31:33
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: 19-10-2024 kl.: 10:15:11
Underskrevet med MitID



Marianne Hahn Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Marianne Hahn Hansen
Bestyrelsesmedlem
På vegne af Andelsboligforeningen Valkyrien (459)
ID: ceb0abca-3b9c-471a-bfd4-5e620995908e
Tidspunkt for underskrift: 22-10-2024 kl.: 07:22:53
Underskrevet med MitID



Heidi-Gry Jaqué

Navnet returneret af dansk MitID var:
Heidi-Gry Jaqué
Administrator
ID: 5ab07f1d-a8ef-4610-8bdd-9e3e8265cc78
Tidspunkt for underskrift: 18-10-2024 kl.: 14:23:46
Underskrevet med MitID



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: 20-10-2024 kl.: 06:40:18
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: 26-10-2024 kl.: 13:13:34
Underskrevet med MitID



Verner Bentsen

Navnet returneret af dansk MitID var:
Verner Bentsen
Intern revisor
ID: eff2fdef-c1bb-4bb7-8d65-0715f9a55f8d
Tidspunkt for underskrift: 01-11-2024 kl.: 22:14:34
Underskrevet med MitID



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.