



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

Andelsboligforeningen "Parkhøj"

Årsrapport for tiden 1/7 2019 - 30/6 2020
Likviditetsoversigt pr. 1. juli 2020

Administration:

Boelskifte Administration A/S
Solbjergvej 3
2000 Frederiksberg



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	2
Ejendomsoplysninger	3
Udvikling i hovedtal	3
 Påtegninger	
Administrator- og bestyrelsespåtegning	4 - 5
Den uafhængige revisors påtegning	6 - 8
 Årsrapport 1. juli 2019 - 30. juni 2020	
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11 - 13
Balance	14 - 16
Beregning af andelenes værdi	17 - 18
Nøgleoplysninger/-tal	19 - 20
Supplerende nøgletal	21
Likviditetsudvikling	22
Likviditetsoversigt pr. 1. juli 2020	23



Foreningsoplysninger

Foreningens navn

Andelsboligforeningen "Parkhøj"
Matr.nr. 2851, Brønshøj

Bestyrelsen

Maria Ravn
Jan Gotfredsen
Peter Hageltorn
Bjørk Hasager Sørensen
Lisbeth Nielsen

Administrator

Boelskifte Administration A/S
Solbjergvej 3
2000 Frederiksberg
Telefon 38 16 06 16
Kontaktperson: Camilla Bai Duelund

Revisor

Christensen Kjærulff
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Store Kongensgade 68
1264 København K.
Telefon 33 30 15 15

Bank

Danske Bank
Holmens Kanal 2
1090 København K.
Reg.nr. 9444 Konto 4955776432
Telefon 45 12 71 00



Ejendomsoplysninger

Ejendommen

Antal lejligheder (efter sammenlægninger)	67
Antal kælderlejemål	34
Antal etager	5
Antal opgange	9
Samlet boligareal	6.055
Grundareal	3.115

Udvikling i hovedtal

Udvikling i boligafgift og andelskrone

	2017/18	2018/19	2019/20
Boligafgift (2004/05 = indeks 100)	125	125	125
Andelsværdi pr. 1 kr. månedlig boligafgift (pr. 1/7 efterfølgende regnskabsår)	347,00	349,00	432,00
Månedlig boligafgift pr. 1/7 efterfølgende år	231.160,41	231.160,41	231.160,41



Administrator- og bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen og administrator har dags dato aflagt årsregnskabet for 2019/20 for Andelsboligforeningen "Parkhøj".

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven med fornødne tilpasninger samt andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Vi kan efter vores bedste overbevisning bekræfte følgende forhold:

- Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen. Disse er til stede og er forsvarligt værdiansat.
- Foreningens aktiver er ikke pantsat, behæftet med ejendomsforbehold eller lignende ud over det i årsregnskabet anførte.
- Samtlige aktuelle forpligtelser og eventualforpligtelser, der påhviler foreningen, er forsvarligt opgjort og indregnet eller oplyst i årsregnskabet.
- Der er ikke verserende eller truende erstatningskrav, retssager, skattesager m.v., ud over de i årsregnskabet anførte.
- Oplysningerne til nøgletalsskemaet er udarbejdet af bestyrelse og administrator.
- Foreningen har tegnet forsikringer i et sådant omfang, at foreningens aktiver og hele foreningen skønnes rimeligt forsikringsdækket i skadessituationer.
- At der ikke indtil underskriftstidspunktet er afdækket besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen.
- Der er ikke i perioden fra regnskabsårets udløb og indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.



Administrator- og bestyrelsespåtegning

fortsat

- Foreningen har ikke indgået aftale om renteswap eller andre finansielle instrumenter udover det i årsregnskabet anførte.
- Foreningens kapitalberedskab anses for tilstrækkeligt til dækning af foreningens fortsatte drift i det kommende regnskabsår 2020/21.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 14. september 2020

Administratorer:



Boelskifte Administration A/S

Bestyrelsen:



Maria Ravn



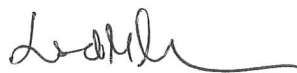
Jan Gotfredsen



Peter Hageltorn



Bjørk Hasager Sørensen



Lisbeth Nielsen



Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen "Parkhøj"

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen "Parkhøj" for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt 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 foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Bestyrelsens og administrators ansvar for årsregnskabet

Foreningens bestyrelse og administrator har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter. Foreningens bestyrelse og administrator har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som foreningens bestyrelse og administrator anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er foreningens bestyrelse og administrator ansvarlig for at vurdere foreningens 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 foreningens bestyrelse og administrator enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.



Den uafhængige revisors påtegning - 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. Fejlinformation 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 foreningens og administrators 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 foreningens bestyrelse og administrators 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 foreningens 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 foreningen ikke længere kan fortsætte driften.



Den uafhængige revisors påtegning - fortsat

- 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.

Vi kommunikerer med foreningens bestyrelse og administrator 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 14. september 2020

CHRISTENSEN KJÆRULFF
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB



Mogens Størn
Statsautoriseret revisor
MNE nr. 8923



Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 2019/20 for Andelsboligforeningen "Parkhøj" er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A med de tilpasninger, der følger af foreningens særlige forhold, lov om andelsboligforeninger samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsregnskabet 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 oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven) § 6, stk. 5.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år, bortset fra at ejendommen er opskrevet til en valuarvurdering med kr. 28.131.000, der er indregnet i egenkapitalen.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er klassificeret efter foreningens art og omfang samt foreningens ønsker med hensyn til præsentation af tallene.

Periodisering

Alle væsentlige poster i resultatopgørelsen er periodiseret.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Skat

Andelsboligforeningen er ikke skattepligtig.



Anvendt regnskabspraksis - fortsat

BALANCEN

Foreningens ejendom

Foreningens ejendom er optaget til dagsværdi/valuarvurdering, som er blevet udarbejdet den 23. april 2020.

Under hensyntagen til det retvisende billede af årsrapporten og andelsboliglovens bestemmelser om værdiansættelse, foretages der ikke afskrivninger på ejendommen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Gældsforpligtelser

Foreningens prioritetsgæld måles til kursværdien på balancedagen svarende til kontantværdien.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

ANDELSVÆRDIER

I henhold til bestemmelserne i Andelsboligforeningsloven og foreningens vedtægter er der udarbejdet forslag fra bestyrelsen til priser på andelene til godkendelse på generalforsamlingen. Prisforslaget fremgår som særskilt note.

NØGLETAL

De på side 19 - 21 anførte nøgletal har til formål at give regnskabslæseren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske situation.



Resultatopgørelse for tiden 1. juli 2019 - 30. juni 2020

INDTÆGTER

Budget 2019/20		2019/20	2018/19
	Medlemmer		
2.773.900	Boligafgift m.v.	2.773.925	2.773.925
63.000	Kælderleje	59.847	60.030
<u>2.836.900</u>		2.833.772	<u>2.833.955</u>
	Andre indtægter		
25.000	Vurderingsgebyrer (salg af andele)	35.000	29.500
	Gebyr fremlejekontrakt	1.000	1.000
	Ventelistegebyrer	1.550	700
	Indgået fra fraflyttere, nu taget til indtægt ..	16.322	0
	Indgået fra Q-park (for 1. kvartal 2020)	12.561	0
<u>25.000</u>		66.433	<u>31.200</u>
	Renteindtægter		
0	Danske Bank, erhvervskonto 9444 4955 7764 32	0	0
<u>2.861.900</u>	INDTÆGTER I ALT	<u>2.900.205</u>	<u>2.865.155</u>

UDGIFTER

	Prioritetsrenter		
85.600	Realkredit Danmark, 1,4920%	85.545	92.924
	Ejendomsudgifter		
450.000	Ejendomsskatter, renovation m.v.	451.415	444.954
180.000	Vandforbrug	174.137	166.414
60.000	Forsikringer	59.065	57.923
	Elforbrug	36.407	
50.000	Indbetaling kælder-el	-6.924	45.687
53.000	Parkhøj Net	52.890	51.878
250.000	Vicevært, trappevask og vinduespolering (incl. feriepenge fratrådt medarbejder)	275.201	246.704
10.000	Rengøringsartikler, graffiti, vejsalt m.v.	3.231	2.428
<u>1.053.000</u>		<u>1.045.422</u>	<u>1.015.988</u>
1.138.600	transport	1.130.967	1.108.912



Resultatopgørelse for tiden 1. juli 2019 - 30. juni 2020

UDGIFTER

Budget 2019/20		2019/20	2018/19
1.138.600	transport	1.130.967	1.108.912
Almindelig vedligeholdelse			
	Snedker & tømrer	89.838	102.194
	Murer	0	23.063
	Blikkenslager	33.075	2.288
	Brønde, kloaker og faldstammer	36.385	37.611
	Rottespærre	0	3.969
	Elektriker	3.671	35.023
	Dørtelefonanlæg	1.701	2.074
	Varmeanlæg	7.250	14.013
	Tagreparation	5.075	0
	Udbedring fugt- og skimmelskader	39.432	0
	Omfugning, fastgroet ukrudt og opretning af sandsten	42.500	0
	Beskæring, opbinding m.v.	0	20.830
	Gård- og vejvedligeholdelse	11.736	1.469
	Diverse materialer m.v.	7.860	9.782
	Småanskaffelser	16.960	2.451
	Skilte	1.039	4.856
	Låse og nøgler	7.800	2.577
<u>300.000</u>		304.322	<u>262.200</u>
Ekstraordinær vedligeholdelse			
	Tilskud til isolering af gulve og brystninger	112.237	0
<u>0</u>	Fortov, asfaltarbejder, fugtisolering m.v.	<u>0</u>	<u>635.759</u>
<u>0</u>		112.237	<u>635.759</u>
Administration m.v.			
133.000	Administrationshonorar incl. moms	133.000	131.100
3.000	Administrationshonorar for påkrævede nøgleskemaer 1- & 4	3.900	2.900
33.500	Varmeregnskabshonorar incl. kontrolmanual	34.016	32.453
28.500	Revision incl. moms	28.500	28.000
3.000	Lovpligtige nøgleoplysninger/-tal	3.000	3.000
<u>20.000</u>	Kontorhold, porto, gebyrer, kopiering m.v.	<u>11.748</u>	<u>15.133</u>
<u>221.000</u>		<u>214.164</u>	<u>212.586</u>
1.659.600	transport	1.761.690	2.219.457



Resultatopgørelse for tiden 1. juli 2019 - 30. juni 2020

UDGIFTER - fortsat

Budget 2019/20		2019/20	2018/19
1.659.600	transport	1.761.690	2.219.457
Foreningsudgifter			
	Udgifter til møder og generalforsamling m.v.	19.403	32.025
	Blomster og gaver	2.239	2.363
	Hjemmeside	2.160	0
	Telefon	7.500	9.650
	Computer & printer	10.970	0
	Anskaffelser til netværk	5.227	0
54.000		47.499	44.038
Andre udgifter			
	Hjertestarter	19.856	0
	Valuarvurdering	18.125	0
	Teknikerhonorar, andel 50%	1.375	0
	Lovpligtige sociale bidrag	3.110	4.927
20.000		42.466	4.927
1.733.600	UDGIFTER I ALT	1.851.655	2.268.422
2.861.900	Indtægter	2.900.205	2.865.155
1.733.600	Udgifter	1.851.655	2.268.422
1.128.300	ÅRETS RESULTAT	1.048.550	596.733
Forslag til resultatdisponering			
368.300	Betalte prioritetsafdrag	368.320	362.876
750.000	Henlagt til forbedringer	750.000	750.000
	Anvendt til ekstraordinær vedligeholdelse	0	- 635.759
10.000	Overført restandel af årets resultat	- 69.770	119.616
1.128.300	DISPONERET I ALT	1.048.550	596.733



Balance pr. 30. juni 2020

AKTIVER

	<u>30/6 2020</u>	<u>30/6 2019</u>
Ejendommen, matr. nr. 2851, Brønshøj		
Saldo 1. juli:		
Ejendomsvurdering 1/10 2018	87.000.000	87.000.000
Opskrivning til valuarvurdering 23/4 2020	<u>28.131.000</u>	<u>0</u>
Valuarvurdering 23/4 2020/Ejendomsvurdering 1/10 2019	115.131.000	87.000.000
 Danske Bank:		
Erhvervskonto 9444 4955 7764 32	1.970.284	1.862.409
(kreditmaximum kr. 0)		
 Kassebeholdning hos bestyrelsen	0	0
Tilgodehavender:		
Boligaft m.v.	0	18
Udlæg i øvrigt (andelshavere)	0	144
Fraflytter	1.244	994
FerieKonto	6.075	0
Vandafregning pr. 31. maj	0	21.422
Fjernvarmeafregning pr. 31. maj	<u>56.035</u>	<u>67.128</u>
	63.354	<u>89.706</u>
 Antennekonto:		
Saldo 1. juli	3.536	
Signallevering	187.987	
Verdens TV	32.923	
Antennebudget	<u>0</u>	
	224.446	
Antennebidrag	<u>221.992</u>	3.536
	2.454	
 Forudbetalte omkostninger	<u>112.191</u>	<u>129.357</u>
AKTIVER I ALT	<u>117.279.283</u>	<u>89.085.008</u>



Balance pr. 30. juni 2020

PASSIVER

				30/6 2020	30/6 2019
Prioritetsgæld	Udløbsår	Kursværdi	Nom. værdi		
Realkredit Danmark, 1,4920% kontantlån (opr. kr. 5.789.000)	2030	4.099.708	4.000.101	4.000.101	4.368.421
		4.099.708			(4.487.726)
Mellemregning med administrator				13.450	30.533
Forudbetalt løbende boligafgift				0	0
Fraflytterafregninger				37.430	8.102
Afsat til revision incl. nøgleoplysninger/-tal				31.500	31.000
Varmeregnskab 2019/20:					
A'conto indbetalinger		569.738			
Afholdte udgifter		- 469.927		99.811	94.586
Varmeregnskab 2020/21:					
A'conto indbetalinger		44.999			
Afholdte udgifter		- 43.278		1.721	879
Diverse kreditorer				108.003	731.659
Deposita				369.698	381.809
				4.661.714	5.646.989
Egenkapital					
Andelskapital:					
Saldo 1. juli		91.542			
Reservefond (opsparede prioritetsafdrag):					
Saldo 1. juli		15.218.411			
Henlagt afdrag på prioritetsgæld		368.320	15.586.731		
Regulering af ejendom til ejendomsværdi:					
Saldo 1. juli		64.679.693			
Opskrivning til valuarvurdering		28.131.000			
		92.810.693			
Reserveret pr. 30. juni		- 9.262.933	83.547.760		
		transport	99.226.033	4.661.714	5.646.989



Balance pr. 30. juni 2020

PASSIVER - fortsat

			<u>30/6 2020</u>	<u>30/6 2019</u>
	transport	99.226.033	4.661.714	5.646.989
Egenkapital - fortsat				
Overskud:				
	Saldo 1. juli	804.642		
	Underskud ifølge resultatdisponering .	- 69.770	734.872	
			<u>99.960.905</u>	80.794.288
Reservation:				
	Saldo 1. juli	1.838.975		
	Reserveret pr. 30. juni	<u>9.262.933</u>	11.101.908	
Henlagt til forbedringer:				
	Saldo 1. juli	804.756		
	Hensat ifølge resultatdisponering	<u>750.000</u>		
		1.554.756		
	Anvendt til ekstra-			
	ordinær vedligeholdelse	- 0	<u>1.554.756</u>	
			<u>12.656.664</u>	<u>2.643.731</u>
			<u>112.617.569</u>	<u>83.438.019</u>
PASSIVER I ALT			<u>117.279.283</u>	<u>89.085.008</u>

Sikkerhedsstillelser

Ejerpantebrev kr. 900.000 beror i Danske Bank.



Andelenes værdi

Beregning af **højeste** værdi af andele pr. 30. juni 2020,
jfr. lov om andelsboligforeninger, § 5, stk. 2 b (en valuarvurdering):

	<u>30/6 2020</u>	<u>30/6 2019</u>
Regnskabsmæssig egenkapital	112.617.569	83.438.019
Reserveret til fremtidig vedligeholdelse, kursudsving m.v. samt hensat til fremtidig regulering af ejendommens værdiansættelse	- 11.101.908	- 1.838.975
Henlagt til forbedringer	<u>- 1.554.756</u>	<u>- 804.756</u>
	99.960.905	80.794.288
Regulering af prioritetsgæld:		
Kursværdi	- 4.099.708	
Nom. restgæld	<u>4.000.101</u>	<u>- 99.607</u>
		- 119.305
Egenkapital til beregning af andelenes værdi	<u>99.861.298</u>	<u>80.674.983</u>

svarende til **kr. 432,00** pr. 1 kr. af ejendommens samlede månedlige boligafgift pr. 1/7 2020 (kr. 231.160,41). Sidste år udgjorde de tilsvarende værdier kr. 349,00 / kr. 231.160,41.

Ovenstående beregning af andelenes værdi indstilles af bestyrelsen til generalforsamlingens godkendelse.

Valuar vurderingen er udarbejdet med udgangspunkt i L177 vedtaget af Folketinget d. 28-06-2018, bekendtgørelse nr. 978 af 28/6 2018 om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger samt Dansk Ejendomsmæglerforenings vejledning af 27-09-2018 til samme bekendtgørelse.

Der er anvendt en DCF model med en pengestrøm over 10 år, der er den længste ombygningsperiode for den typiske ejendom jf. vurderingsvejledningen dateret d. 29-06-2018. En stabil drift opnås beregningsmæssigt, når alle lejemål er moderniserede og er berettigede til at opnå leje efter BRL § 5 stk. 2. Beregningerne bygger på vurderingsvejledningens retningslinjer om moderniseringsomkostninger pr. m², der skal være 2 gange grænseværdien og en forventet maksimal leje efter BRL § 5 stk. 2.

Alle tal for perioden tilbagediskonteres til år 0 med exit value afkastprocent med tillæg af forventet inflation.



Andelenes værdi - fortsat

Valuarvurderingen af 23. april 2020 er foretaget af Valuaren. Vurderingsrapportens beregninger er i henhold til DCF-metoden baseret på en diskonteringsrente på 5,2% (forrentning 3,7% og inflation 1,5%).

Ved anvendelsen af værdiansættelsen på kr. 115.131.000 bliver den maksimale tekniske andelsværdi kr. 16.907 pr. kvm. jf. beregning af nøgletal K3.

Til yderligere oplysning om handelsværdiberegningen af ejendommen henvises til indholdet i valuarberegningen.

Bestyrelsen

Johanne M.

[Signature]

Ann Borup
28/10 2020

Jan Gafredsen

Mathias

[Signature]

[Signature]



Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysningerne er udarbejdet i henhold til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013.
Oplysningerne er opgjort pr. 30. juni 2020.

- A1 Andelsboligforeningen "Parkhøj"
- A2 Næsbyholmvej 10, 12, 14 A - D og Ringholmvej 1, 3 og 5
- A3 CVR-nr. 18 59 54 19

1. Grundlæggende oplysninger om foreningen

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

	Antal	Areal m ²
B1 Andelsboliger	66	5.843
B2 Erhvervsandele	1	212
B3 Boliglejemål		
B4 Erhvervslejemål		
B5 Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.		
B6 I alt	67	6.055

Fordelingstal

	BBR	Opr. indskud	Andet
C1 Opgørelse af andelsværdi			x
C2 Opgørelse af boligafgift			x
C3 Som fordelingstal ved opgørelse af andelsværdi er benyttet den mdl. boligafgift.			
C3 Som fordelingstal ved opgørelse af boligafgiften er benyttet m ² .			
D1 Foreningen er stiftet i 1966.			
D2 Ejendommen er opført år 1932.			

Hæftelser

- E1 I henhold til vedtægterne hæfter medlemmerne alene med deres indskud for forpligtelser, foreningen vedrørende medmindre panthaver har taget forbehold for solidarisk hæftelse. Ingen af de nuværende panthavere har taget forbehold for solidarisk hæftelse.

Anvendt vurderingsprincip

- F1 Ejendommen er valuarvurderet. Ved fastsættelse af andelenes værdi anvendes en valuarvurdering

	kr.	kr. m ²
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	115.131.000	19.014
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	12.656.664	2.090
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	11 %	



Nøgleoplysninger og nøgletal

fortsat

Eventualforpligtelser

- G1 Foreningen modtager ikke offentlige tilskud, som kan forlanges tilbagebetalt ved foreningens ophør.
- G2 Foreningens ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)
- G3 Der er ikke tinglyst hjemfaldsforpligtelse på foreningens ejendom.

2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

		kr. pr. m ²		
H1	Boligaftag i gennemsnit pr. andelsbolig m ² (juni 2020)			458
		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag) pr. m ² andel	182	99	173
				kr. pr. m ² andel
K1	Foreslået andelsværdi			16.492
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver			415
K3	Teknisk andelsværdi			16.907
		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse løbende pr. m ²	36	43	50
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering pr. m ² (særlig vedligeholdelse / forbedring)	19	105	19
M3	Vedligeholdelse i alt pr. m ²	55	148	69
P	Friværdi, opgjort som ejendommens regnskabsmæssige værdi fratrullet gæld i ejendommen incl. eventuelle SWAP-aftaler			111.130.899
	Friværdi omregnet i % af ejendommens regnskabsmæssige værdi			97 %
		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag pr. m ² andel	139	60	61



Supplerende nøgletal

	kr. pr. m ²
Valuarvurdering 23. april 2020	19.014
Ejendomsvurdering 1/10 2019	14.368
Anskaffelsessum (kostpris)	3.382
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	415
Foreslået andelsværdi	16.492
Reserver uden for andelsværdi	2.090
Boligafgift i gennemsnit	458

Omkostninger i % af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)	i %
Vedligeholdelsesomkostninger incl. ekstraordinære poster	19
Øvrige omkostninger	61
Finansielle poster, netto	4
Prioritetsafdrag	16
	<u>100</u>



Likviditetsudvikling for tiden 1. juli 2019 - 30. juni 2020

Likvide beholdninger (bank) pr. 1. juli 2019	1.862.409
--	-----------

Likviditetsmæssigt resultat

Årets resultat ifølge resultatdisponering	- 69.770
---	----------

Ændringer i balanceposter

Kassebeholdninger, tilgodehavender og forudbetalte omkostninger	37.030
---	--------

Gældsposter i øvrigt incl. hensættelser	140.615	177.645
---	---------	---------

Likvide beholdninger (bank) pr. 30. juni 2019	<u>1.970.284</u>
---	------------------



Likviditetsoversigt pr. 1. juli 2020

Likvide beløb

Danske Bank	1.970.300	
Tilgodehavender	63.300	
Antennekonto	2.400	
Forudbetalte omkostninger	<u>112.200</u>	2.148.200

Gældsposter

Mellemregning med administrator	13.400	
Forudbetalt løbende boligafgift m.v.	0	
Fraflytterafregninger	37.400	
Afsat til revision incl. nøgleoplysninger/-tal	31.500	
Varmeregnskab 2019/20	99.800	
Varmeregnskab 2020/21	1.700	
Diverse kreditorer	<u>108.000</u>	291.800
		<u>1.856.400</u>

Henlagt til forbedringer - 1.554.800

Likviditetsoverskud **301.600**

Kreditmaximum erhvervskonto 0

Likviditetsoverskud 301.600

Beløb til disposition **301.600**