



**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 2020 - 30/6 2021
Likviditetsoversigt pr. 1. juli 2021**

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 2020 - 30. juni 2021	
Anvendt regnskabspraksis	9 - 10
Resultatopgørelse	11 - 14
Balance	15 - 17
Beregning af andelenes værdi	18 - 19
Nøgleoplysninger/-tal	20 - 21
Supplerende nøgletal	22
Likviditetsudvikling	23
Likviditetsoversigt pr. 1. juli 2021	24



Foreningsoplysninger

Foreningens navn

Andelsboligforeningen "Parkhøj"

Matr.nr. 2851, Brønshøj

CVR-nr. 18 59 54 19

Bestyrelsen

Bjørk Hasager Sørensen

Jan Gottfredsen

Peter Hageltorn

Rasmus H

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)	66
Antal kælderlejemål	34
Antal etager	5
Antal opgange	9
Samlet boligareal	6.055
Grundareal	3.115

Udvikling i hovedtal

Udvikling i boligafgift og andelskrone

	2018/19	2019/20	2020/21
Boligafgift (2004/05 = indeks 100)	125	125	125
Andelsværdi pr. 1 kr. månedlig boligafgift (pr. 1/7 efterfølgende regnskabsår)	349,00	432,00	433,50
Månedlig boligafgift pr. 1/7 efterfølgende år	231.160,41	231.160,41	231.460,10



Administrator- og bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen og administrator har dags dato aflagt årsregnskabet for 2020/21 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 2021/22.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 13. september 2021

Administratorer:


 Boelskifte Administration A/S

Bestyrelsen:



Bjørk Hasager Sørensen



Jan Gotfredsen

Peter Hageltorn






 Rasmus H



Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen "Parkhøj"

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen "Parkhøj" for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, 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 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 13. september 2021

CHRISTENSEN KJÆRULFF
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Brian Hansen

Statsautoriseret revisor

MNE nr. 33311



Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 2020/21 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.

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/valuervurdering, som er blevet udarbejdet den 23. april 2020.

I henhold til lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 3 fastholdes valuervurderingen af 23. april 2020 indtil foreningen vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier.

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 nettorealisationsværdien 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 20 - 22 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 2020 - 30. juni 2021

INDTÆGTER

Budget 2020/21		2020/21	2019/20
	Medlemmer		
2.773.900	Boligafgift m.v.	2.773.925	2.773.925
	Juni 2021 boligafgiftsfri	- 231.160	0
<u>60.000</u>	Kælderleje	<u>60.077</u>	<u>59.847</u>
<u>2.833.900</u>		2.602.842	<u>2.833.772</u>
	Andre indtægter		
40.000	Vurderingsgebyrer (salg af andele)	53.000	35.000
	Gebyr fremlejekontrakt	1.000	1.000
	Ventelistegebyrer	1.250	1.550
	Indgået fra fraflyttere, nu taget til indtægt ..	0	16.322
	Indgået fra Q-park	<u>4.293</u>	<u>12.561</u>
<u>40.000</u>		59.543	<u>66.433</u>
<u>0</u>	Renteindtægter	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>2.873.900</u>	INDTÆGTER I ALT	<u>2.662.385</u>	<u>2.900.205</u>

UDGIFTER

	Prioritetsrenter		
<u>78.100</u>	Realkredit Danmark, 1,4920%	78.056	<u>85.545</u>
	Andre renter		
	Negativ rente Danske Bank	13.711	0
	Opkrævet ved salg af andele	<u>- 651</u>	<u>0</u>
<u>5.000</u>		<u>13.060</u>	<u>0</u>
83.100	transport	91.116	85.545



Resultatopgørelse for tiden 1. juli 2020 - 30. juni 2021

UDGIFTER

Budget			2020/21	2019/20
<u>2020/21</u>			<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
83.100		transport	91.116	85.545
	Ejendomsudgifter			
464.000	Ejendomsskatter, renovation m.v.	462.195		451.415
180.000	Vandforbrug	172.747		174.137
61.000	Forsikringer	61.701		59.065
	Elforbrug	38.775		
40.000	Indbetaling kælder-el	- 5.753	33.022	29.483
54.000	Fibernet TDC	50.107		52.890
265.000	Vicevært, trappevask og vinduespolering .. (incl. feriepenge fratrukket medarbejder i 2019/20)	259.891		275.201
10.000	Rengøringsartikler, graffiti, vejsalt m.v.	5.915		3.231
<u>1.074.000</u>			1.045.578	<u>1.045.422</u>
	Almindelig vedligeholdelse			
	Maler	6.412		0
	Snedker & tømrer	38.188		89.838
	Blikkenslager	17.665		33.075
	Brønde, kloaker og faldstammer	71.796		36.385
	Ny belysning (skur, skralderum, tørrelofter og loftsgange	44.352		0
	Elektriker i øvrigt	8.041		3.671
	Dørtelefonanlæg	5.636		1.701
	Varmeanlæg	25.535		7.250
	Tagreparation	30.676		5.075
	Udbedring fugt- og skimmelskader	0		39.432
	Omfugning, fastgroet ukrudt og opretning af sandsten	0		42.500
	Cykelstativer	20.000		0
	Gård- og vejvedligeholdelse	8.801		11.736
	Diverse materialer m.v.	5.850		7.860
	Småanskaffelser	1.797		16.960
	Skilte	761		1.039
	Låse og nøgler	7.938		7.800
<u>310.000</u>			<u>293.448</u>	<u>304.322</u>
1.467.100		transport	1.430.142	1.435.289



Resultatopgørelse for tiden 1. juli 2020 - 30. juni 2021

UDGIFTER - fortsat

Budget			
<u>2020/21</u>		<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
1.467.100		transport 1.430.142	1.435.289
Ekstraordinær vedligeholdelse			
<u>0</u>	Tilskud isoleringsarbejder og nye radiatorer	60.420	<u>112.237</u>
Administration m.v.			
126.000	Administrationshonorar incl. moms	126.000	133.000
5.000	Administrationshonorar for påkrævede nøgleskemaer 1 & 4	3.900	3.900
36.000	Varmeregnskabshonorar incl. kontrolmanual	34.991	34.016
29.000	Revision incl. moms	29.000	28.500
3.000	Lovpligtige nøgleoplysninger/-tal	3.000	3.000
<u>20.000</u>	Kontorhold, porto, gebyrer, kopiering m.v.	<u>10.630</u>	<u>11.748</u>
<u>219.000</u>		207.521	<u>214.164</u>
Foreningsudgifter			
	Udgifter til møder og generalforsamling m.v.	20.571	19.403
	Blomster og gaver	3.628	2.239
	Hjemmeside	2.160	2.160
	Telefon	5.100	7.500
	Computer & printer	0	10.970
	Anskaffelser til netværk	<u>11.746</u>	<u>5.227</u>
<u>54.000</u>		43.205	<u>47.499</u>
Andre udgifter			
	Tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan .	28.071	0
	Hjertestarter	0	19.856
	Valuarvurdering	0	18.125
	Lovpligtige oplysninger til valuar (administrator)	5.000	0
	Teknikerhonorar, andel 50%	0	1.375
	Lovpligtige sociale bidrag	<u>1.641</u>	<u>3.110</u>
<u>10.000</u>		<u>34.712</u>	<u>42.466</u>
<u>1.750.100</u>	UDGIFTER I ALT	<u>1.776.000</u>	<u>1.851.655</u>



Resultatopgørelse for tiden 1. juli 2020 - 30. juni 2021

fortsat

Budget 2020/21		2020/21	2019/20
2.873.900	Indtægter	2.662.385	2.900.205
1.750.100	Udgifter	1.776.000	1.851.655
1.123.800	ÅRETS RESULTAT	886.385	1.048.550
Forslag til resultatdisponering			
373.900	Betalte prioritetsafdrag	373.846	368.320
750.000	Henlagt til forbedringer	750.000	750.000
	Anvendt til ekstraordinær vedligeholdelse	0	0
- 100	Overført restandel af årets resultat	- 237.461	- 69.770
1.123.800	DISPONERET I ALT	886.385	1.048.550



Balance pr. 30. juni 2021

AKTIVER

	<u>30/6 2021</u>	<u>30/6 2020</u>
Ejendommen, matr. nr. 2851, Brønshøj		
Saldo 1. juli:		
Valuarvurdering 23/4 2020	115.131.000	87.000.000
Opskrivning til ny valuarvurdering		<u>28.131.000</u>
Valuarvurdering 23/4 2020	115.131.000	115.131.000
<p>Valuarvurderingen er fastholdt i henhold til gældende lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 3, 1. og 3. pkt.</p> <p>Ejendomsvurdering 1/10 2020 kr. 87.000.000.</p>		
Udlæg altaner:		
Entreprise Minaltan	124.713	
Byggesagshonorar advokat	<u>120.000</u>	
	244.713	0
Danske Bank:		
Erhvervskonto 9444 4955 7764 32	2.237.153	1.970.284
(kreditmaximum kr. 0)		
Tilgodehavender:		
Boligafgift m.v.	14.921	0
Udlæg i øvrigt (andelshavere)	857	0
Fraflytter	0	1.244
FerieKonto	6.075	6.075
Vandafregning pr. 31. maj	196	0
Fjernvarmeafregning pr. 31. maj	<u>41.096</u>	<u>56.035</u>
	63.145	<u>63.354</u>
Antennekonto	0	2.454
Forudbetalte omkostninger	<u>116.432</u>	<u>112.191</u>
AKTIVER I ALT	<u>117.792.443</u>	<u>117.279.283</u>



Balance pr. 30. juni 2021

PASSIVER

				<u>30/6 2021</u>	<u>30/6 2020</u>
Prioritetsgæld	<u>Udløbsår</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Nom. værdi</u>		
Realkredit Danmark, 1,4920% kontantlån (opr. kr. 5.789.000)	2030	3.707.796	3.626.255	3.626.255	4.000.101
		<u>3.707.796</u>			(4.099.708)
Mellemregning med administrator				11.258	13.450
Forudbetalt løbende boligafgift				0	0
Antennekonto:					
Antennebidrag			195.429		
Saldo 1. juli		2.454			
Signallevering YouSee		161.224			
Verdens TV		29.881			
Antennebudget		<u>0</u>	<u>193.559</u>	1.870	0
Fraflytterafregninger				36.458	37.430
Afsat til revision incl. nøgleoplysninger/-tal				32.000	31.500
Varmeregnskab 2020/21:					
A'conto indbetalinger			553.688		
Afholdte udgifter			<u>- 478.244</u>	75.444	99.811
Varmeregnskab 2021/22:					
A'conto indbetalinger			45.199		
Afholdte udgifter			<u>- 39.534</u>	5.665	1.721
Diverse kreditorer				129.003	108.003
Deposita				<u>370.536</u>	<u>369.698</u>
				4.288.489	4.661.714
Egenkapital					
Andelskapital:					
Saldo 1. juli			91.542		
Reservefond (opsparede prioritetsafdrag):					
Saldo 1. juli		15.586.731			
Henlagt afdrag på prioritetsgæld		<u>373.846</u>	<u>15.960.577</u>		
			transport	16.052.119	4.288.489
					4.661.714



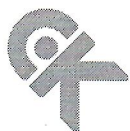
Balance pr. 30. juni 2021

PASSIVER - fortsat

		<u>30/6 2021</u>	<u>30/6 2020</u>
	transport	16.052.119	4.288.489
Egenkapital - fortsat			4.661.714
Regulering af ejendom til ejendomsværdi:			
	Saldo 1. juli	83.547.760	
	Ændring i reservation pr. 30. juni	<u>322.205</u>	83.869.965
Overskud:			
	Saldo 1. juli	734.872	
	Underskud ifølge resultatdisponering .	<u>- 237.461</u>	497.411
		<u>100.419.495</u>	99.960.905
Reservation:			
	Saldo 1. juli	11.101.908	
	Ændring i reservation pr. 30. juni	<u>- 322.205</u>	10.779.703
Henlagt til forbedringer:			
	Saldo 1. juli	1.554.756	
	Hensat ifølge resultatdisponering	<u>750.000</u>	
		2.304.756	
	Anvendt til ekstra-ordinær vedligeholdelse	<u>- 0</u>	2.304.756
		<u>13.084.459</u>	12.656.664
		<u>113.503.954</u>	112.617.569
PASSIVER I ALT		<u>117.792.443</u>	<u>117.279.283</u>

Sikkerhedsstillelser

Ejerpantebrev kr. 900.000 beror i Danske Bank.



Andelenes værdi

Beregning af **højeste** værdi af andele pr. 30. juni 2021,
jfr. lov om andelsboligforeninger, § 5, stk. 2 b (en valuarvurdering):

	<u>30/6 2021</u>	<u>30/6 2020</u>
Regnskabsmæssig egenkapital	113.503.954	112.617.569
Reserveret til fremtidig vedligeholdelse, kursudsving m.v. samt hensat til fremtidig regulering af ejendommens værdiansættelse	- 10.779.703	- 11.101.908
Henlagt til forbedringer	<u>- 2.304.756</u>	<u>- 1.554.756</u>
	100.419.495	99.960.905
Regulering af prioritetsgæld:		
Kursværdi	- 3.707.796	
Nom. restgæld	<u>3.626.255</u>	<u>- 81.541</u>
Egenkapital til beregning af andelenes værdi	<u>100.337.954</u>	<u>99.861.298</u>

svarende til **kr. 433,50** pr. 1 kr. af ejendommens samlede månedlige boligafgift pr. 1/7 2021 (kr. 231.460,10). Sidste år udgjorde de tilsvarende værdier kr. 432,00 / kr. 231.160,41.

I henhold til lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 3 er valuarvurderingen af 23. april 2020 fastholdt indtil foreningen vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier.

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.



Andelenes værdi - fortsat

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

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. 16.880 pr. kvm. jf. beregning af nøgletal K3.

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

Bestyrelsen



Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysningerne er udarbejdet i henhold til bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013. Oplysningerne er opgjort pr. 30. juni 2021.

- 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	65	5.843
B2	Erhvervsandele	1	212
B3	Boliglejemål		
B4	Erhvervslejemål		
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager m.v.		
B6	I alt	66	6.055

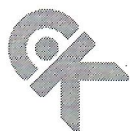
Fordelingstal		BBR	Opr. indskud	Andet
C1	Opgørelse af andelsværdi			x
C2	Opgørelse af boligafgift			x
C3	Som fordelingstal ved opgørelse af andelsværdi er benyttet den mdl. boligafgift.			
C3	Som fordelingstal ved opgørelse af boligafgiften er benyttet m ² .			
D1	Foreningen er stiftet i 1966.			
D2	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	13.084.459	2.161
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 Boligafgift i gennemsnit pr. andelsbolig m ² (juni 2021)			458
	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets overskud (før afdrag) pr. m ² andel	99	173	146
			kr. pr. m ² andel
K1 Foreslået andelsværdi			16.571
K2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver			309
K3 Teknisk andelsværdi			16.880
	Forrige år	Sidste år	I år
M1 Vedligeholdelse løbende pr. m ²	43	50	48
M2 Vedligeholdelse, genopretning, renovering pr. m ² (særlig vedligeholdelse / forbedring)	105	19	10
M3 Vedligeholdelse i alt pr. m ²	148	69	58
P Friværdi, opgjort som ejendommens regnskabsmæssige værdi fratrukket gæld i ejendommen incl. eventuelle SWAP-aftaler			111.504.745
Friværdi omregnet i % af ejendommens regnskabsmæssige værdi			97 %
	Forrige år	Sidste år	I år
R Årets afdrag pr. m ² andel	60	61	62



Supplerende nøgletal

	<u>kr. pr. m²</u>
Valuarvurdering 23. april 2020	19.014
Ejendomsvurdering 1/10 2020	14.368
Anskaffelsessum (kostpris)	3.382
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	309
Foreslået andelsværdi	16.571
Reserver uden for andelsværdi	2.161
 Boligafgift i gennemsnit	 458
 Omkostninger i % af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)	 <u>i %</u>
Vedligeholdelsesomkostninger incl. ekstraordinære poster	17
Øvrige omkostninger	62
Finansielle poster, netto	4
Prioritetsafdrag	<u>17</u>
	<u>100</u>



Likviditetsudvikling for tiden 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Likvide beholdninger (bank) pr. 1. juli 2020		1.970.284
Likviditetsmæssigt resultat		
Årets resultat ifølge resultatdisponering		- 237.461
Ændringer i balanceposter		
Udlæg altaner	- 244.713	
Kassebeholdninger, tilgodehavender og forudbetalte omkostninger	- 1.578	
Gældsposter i øvrigt incl. hensættelser	750.621	504.330
Likvide beholdninger (bank) pr. 30. juni 2021		<u>2.237.153</u>



Likviditetsoversigt pr. 1. juli 2021

Likvide beløb

Danske Bank	2.237.200	
Tilgodehavender	63.100	
Forudbetalte omkostninger	<u>116.400</u>	2.416.700

Gældsposter

Mellemregning med administrator	11.300	
Forudbetalt løbende boligafgift m.v.	0	
Antennekonto	1.900	
Fraflytterafregninger	36.500	
Afsat til revision incl. nøgleoplysninger/-tal	32.000	
Varmeregnskab 2020/21	75.400	
Varmeregnskab 2021/22	5.700	
Diverse kreditorer	<u>129.000</u>	291.800

2.124.900

Henlagt til forbedringer		<u>- 2.304.600</u>
--------------------------------	--	--------------------

Likviditetsunderskud		<u>- 179.700</u>
-----------------------------------	--	-------------------------

Kreditmaximum erhvervskonto		0
-----------------------------------	--	---

Likviditetsunderskud		<u>- 179.700</u>
----------------------------	--	------------------

Manglende beløb til disposition		<u>- 179.700</u>
----------------------------------------------	--	-------------------------