



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 2021 - 30/6 2022
Likviditetsoversigt pr. 1. juli 2022

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 26/10 2022

Dirigent:



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 2021 - 30. juni 2022	
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 2022	24



Foreningsoplysninger

Foreningens navn

Andelsboligforeningen "Parkhøj"

Matr.nr. 2851, Brønshøj

Næsbyholmvej 10, 12, 14 A - D og Ringholmvej 1, 3 og 5
2700 Brønshøj

CVR-nr. 18 59 54 19

Bestyrelsen

Bjørk Hasager Sørensen

Jan Gotfredsen

Sanne Montgomery

Rasmus H

Camilla Mouridsen

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

	<u>2019/20</u>	<u>2020/21</u>	<u>2021/22</u>
Boligafgift (2004/05 = indeks 100)	125	125	125
Andelsværdi pr. 1 kr. månedlig boligafgift (pr. 1/7 efterfølgende regnskabsår)	432,00	433,50	450,00
Månedlig boligafgift pr. 1/7 efterfølgende år	231.160,41	231.460,10	231.160,10
Værdi altaner pr. 1 kr. månedlig altanafgift (pr. 1/7 efterfølgende regnskabsår)	-	-	3,35
Månedligt altantillæg pr. 1/7 efterfølgende år	-	-	29.601,00



Administrator- og bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen og administrator har dags dato aflagt årsregnskabet for 2021/22 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 2022/23.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 27. september 2022

Administratører:

Boelskifte Administration A/S

Bestyrelsen:

Bjørk Hasager Sørensen

Jan Gotfredsen

Sanne Montgomery

Rasmus H

Camilla Mouridsen



Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen "Parkhøj"

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen "Parkhøj" for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, 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 2022 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 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.

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 27. september 2022

CHRISTENSEN KJÆRULFF
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Brian Hansen
Statsautoriseret revisor
MNE nr. 33311



Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 2021/22 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/valuarvurdering, som er blevet udarbejdet den 23. april 2020.

I henhold til lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 3 fastholdes valuarvurderingen 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 nettorealiseringsværdien 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 2021 - 30. juni 2022****INDTÆGTER**

Budget			
<u>2021/22</u>		<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
	Medlemmer		
2.777.500	Boligafgift m.v.	2.773.921	2.773.925
-	Juni boligafgiftsfri	- 231.160	- 231.160
-	Altanavgift	177.606	0
<u>60.500</u>	Kælderleje	<u>61.106</u>	<u>60.077</u>
<u>2.838.000</u>		<u>2.781.473</u>	<u>2.602.842</u>
	Andre indtægter		
	Tilskud isoleringsarbejder, retur ved salg .	67.054	0
35.000	Vurderingsgebyrer (salg af andele)	24.500	53.000
	Gebyr fremlejekontrakt	1.000	1.000
	Ventelistegebyrer	1.050	1.250
	Indgået fra Q-park	<u>636</u>	<u>4.293</u>
<u>35.000</u>		<u>94.240</u>	<u>59.543</u>
<u>0</u>	Renteindtægter	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>2.873.000</u>	INDTÆGTER I ALT	<u>2.875.713</u>	<u>2.662.385</u>

UDGIFTER

	Prioritetsrenter		
70.500	Realkredit Danmark, 1,4920%	70.455	78.056
<u>0</u>	Realkredit Danmark, 1,6704% (altaner)(fra 30/12 2021) ..	<u>80.195</u>	<u>0</u>
<u>70.500</u>		<u>150.650</u>	<u>78.056</u>
	Andre renter		
	Negativ rente Danske Bank	32.982	13.711
	Opkrævet ved salg af andele	<u>- 14.451</u>	<u>- 651</u>
<u>10.000</u>		<u>18.531</u>	<u>13.060</u>
80.500	transport	169.181	91.116

**Resultatopgørelse for tiden 1. juli 2021 - 30. juni 2022****UDGIFTER**

Budget			2021/22	2020/21
<u>2021/22</u>			<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
80.500		transport	169.181	91.116
	Ejendomsudgifter			
471.000	Ejendomsskatter, renovation m.v.	475.936		462.195
180.000	Vandforbrug	162.859		172.747
68.000	Forsikringer	69.105		61.701
	Elforbrug	62.637		
38.000	Indbetaling kælder-el	- 4.296	58.341	33.022
45.000	Fibernet TDC	43.485		50.107
265.000	Vicevært, trappevask og vinduespolering..	276.462		259.891
<u>10.000</u>	Rengøringsartikler, graffiti, vejsalt m.v.	<u>2.792</u>		<u>5.915</u>
<u>1.077.000</u>			1.088.980	<u>1.045.578</u>
	Almindelig vedligeholdelse			
	Maler	- 2.500		6.412
	Snedker & tømrer	0		38.188
	Murer	18.945		0
	Blikkenslager	51.672		17.665
	Brønde, kloaker og faldstammer	40.160		71.796
	Rottespærre, strømpeforing og TV inspektion	61.142		0
	Ny belysning (skur, skralderum, tørrelofter og loftsgange)	0		44.352
	Montering af brandmeldere i opgange	10.625		0
	Elektriker i øvrigt	4.549		8.041
	Dørtelefonlæg	994		5.636
	Glarmester	635		0
	Varmeanlæg	52.317		25.535
	Tagreparation	7.069		30.676
	Cykelstativer	0		20.000
	Gård- og vejvedligeholdelse incl. traktor ..	36.009		8.801
	Diverse materialer m.v.	4.656		5.850
	Småanskaffelser	5.996		1.797
	Skilte	706		761
	Låse og nøgler	<u>14.265</u>		<u>7.938</u>
<u>310.000</u>			<u>307.240</u>	<u>293.448</u>
1.467.500		transport	1.565.401	1.430.142

**Resultatopgørelse for tiden 1. juli 2021 - 30. juni 2022****UDGIFTER - fortsat**

Budget			2021/22	2020/21
<u>2021/22</u>			<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
1.467.500		transport	1.565.401	1.430.142
	Ekstraordinær vedligeholdelse			
120.000	Ny varmeveksler og cirkulationspumpe	114.565		0
325.000	Renovering af køkkentrapper	0		0
<u>0</u>	Tilskud isoleringsarbejder og nye radiatorer	<u>47.241</u>		<u>60.420</u>
<u>445.000</u>			161.806	<u>60.420</u>
	Administration m.v.			
127.600	Administrationshonorar incl. moms	127.600		126.000
4.100	Administrationshonorar for påkrævede nøgleskemaer 1 & 4	4.070		3.900
36.000	Varmeregnskabshonorar incl. kontrolmanual	35.989		34.991
29.500	Revision incl. moms	29.500		29.000
3.000	Lovpligtige nøgleoplysninger/-tal	3.000		3.000
<u>15.000</u>	Kontorhold, porto, gebyrer, kopiering m.v.	<u>11.813</u>		<u>10.630</u>
<u>215.200</u>			211.972	<u>207.521</u>
	Foreningsudgifter			
	Udgifter til møder og generalforsamling m.v.	27.864		20.571
	Kursus hjertestarter	5.402		0
	Blomster og gaver	3.518		3.628
	Hjemmeside	0		2.160
	Telefon	7.700		5.100
	Anskaffelser til netværk	<u>3.711</u>		<u>11.746</u>
<u>54.000</u>			48.195	<u>43.205</u>
	Andre udgifter			
	Annoncer vicevært	5.238		0
	Tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan	0		28.071
	Lovpligtige oplysninger til valuar (administrator)	0		5.000
	Lovpligtige sociale bidrag	<u>3.113</u>		<u>1.641</u>
<u>5.000</u>			<u>8.351</u>	<u>34.712</u>
<u>2.186.700</u>	UDGIFTER I ALT		<u>1.995.725</u>	<u>1.776.000</u>

**Resultatopgørelse for tiden 1. juli 2021 - 30. juni 2022**

fortsat

Budget		2021/22	2020/21
<u>2021/22</u>		<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
2.873.000	Indtægter	2.875.713	2.662.385
<u>2.186.700</u>	Udgifter	<u>1.995.725</u>	<u>1.776.000</u>
<u>686.300</u>	ÅRETS RESULTAT	<u>879.988</u>	<u>886.385</u>
Forslag til resultatdisponering			
379.500	Betalte prioritetsafdrag i alt	478.751	373.846
750.000	Henlagt til forbedringer	750.000	750.000
- 445.000	Anvendt til ekstraordinær vedligeholdelse	- 114.565	0
<u>1.800</u>	Overført restandel af årets resultat	<u>- 234.198</u>	<u>- 237.461</u>
<u>686.300</u>	DISPONERET I ALT	<u>879.988</u>	<u>886.385</u>
Specifikation af betalte prioritetsafdrag i alt			
	Realkredit Danmark, 1,4920%	379.456	373.846
	Realkredit Danmark, 1,6704% (altaner)(fra 30/12 2021) ..	<u>99.295</u>	<u>0</u>
		<u>478.751</u>	<u>373.846</u>

**Balance pr. 30. juni 2022****AKTIVER**

	<u>30/6 2022</u>	<u>30/6 2021</u>
Ejendommen, matr. nr. 2851, Brønshøj		
Saldo 1. juli:		
Valuarvurdering 23/4 2020	115.131.000	115.131.000
Opskrivning til ny valuarvurdering	<u>0</u>	<u>0</u>
Valuarvurdering 23/4 2020	115.131.000	115.131.000
 Valuarvurderingen er fastholdt i henhold til gældende lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 3, 1. og 3. pkt.		
 Ejendomsvurdering 1/10 2020 kr. 87.000.000.		
 Udlæg altaner:		
Saldo 1. juli	244.713	
Entreprise Minaltan	4.620.050	
Minaltan opstart byggeplads	1.350.892	
Teknikerhonorarer	129.000	
Entrepriseforsikring	12.632	
Hjemtagelsesomkostninger altanlån	149.314	
Byggesagshonorar advokat	<u>20.000</u>	<u>244.713</u>
Valuarvurdering 23/4 2020 samt afholdte udgifter til altaner	121.657.601	115.375.713
 Danske Bank:		
Erhvervskonto 9444 4955 7764 32	4.487.914	2.237.153
(kreditmaximum kr. 0)		
 Tilgodehavender:		
Boligafgift m.v.	9.000	14.921
Varmeregnskab 2020/21	14.189	0
Udlæg i øvrigt (andelshavere)	519	857
Fraflytter	1.680	0
FerieKonto	6.075	6.075
Vandafregning pr. 31. maj	11.570	196
Fjernvarmeafregning pr. 31. maj	<u>20.473</u>	<u>41.096</u>
	<u>63.506</u>	<u>63.145</u>
transport	126.209.021	117.676.011

**Balance pr. 30. juni 2022****AKTIVER - fortsat**

		<u>30/6 2022</u>	<u>30/6 2021</u>
	transport	126.209.021	117.676.011
Antennekonto:			
Signallevering YouSee	162.014		
Verdens TV	26.936		
Antennebudget	<u>0</u>		
	188.950		
Saldo 1. juli	1.870		
Antennebidrag	<u>182.545</u>	4.535	0
	184.415		
Forudbetalte omkostninger		<u>116.458</u>	<u>116.432</u>
AKTIVER I ALT		<u>126.330.014</u>	<u>117.792.443</u>

PASSIVER

Prioritetsgæld	<u>Udløbsår</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Nom. værdi</u>		
Realkredit Danmark, 1,4920% (hovedstol kr. 5.789.000)	2030	3.125.487	3.246.799		3.626.255
Realkredit Danmark, 1,6704% (hovedstol kr. 7.615.000)(altaner) (fastforrentede kontantlån)	2051	<u>6.340.042</u>	<u>7.515.705</u>		<u>0</u>
(kursværdi 30/6 2021 kr. 3.707.796)		<u>9.465.529</u>		10.762.504	3.626.255
Mellemregning med administrator				1.459	11.258
Forudbetalt løbende boligafgift				0	0
Antennekonto				0	1.870
Fraflytterafregninger				1.181	36.458
Afsat til revision incl. nøgleoplysninger/-tal				32.500	32.000
Varmeregnskab 2021/22:					
A'conto indbetalinger		551.313			
Afholdte udgifter		<u>- 456.028</u>		95.285	<u>75.444</u>
				transport	10.892.929
					3.783.285

**Balance pr. 30. juni 2022****PASSIVER**

		<u>30/6 2022</u>	<u>30/6 2021</u>
	transport	10.892.929	3.783.285
Varmeregnskab 2022/23:			
A'conto indbetalinger	44.974		
Afholdte udgifter	<u>- 39.562</u>	5.412	5.665
Diverse kreditorer		673.717	129.003
Deposita		<u>374.014</u>	<u>370.536</u>
		11.946.072	4.288.489
Egenkapital			
Andelskapital:			
Saldo 1. juli	91.542		
Reservefond (opsparede prioritetsafdrag):			
Saldo 1. juli	15.960.577		
Henlagt afdrag på prioritetsgæld	<u>379.456</u>	16.340.033	
Reservefond altaner:			
Henlagt afdrag på lån altaner		99.295	
Regulering af ejendom til ejendomsværdi:			
Saldo 1. juli	83.869.965		
Ændring i reservation pr. 30. juni	<u>2.160.317</u>	86.030.282	
Overskud:			
Saldo 1. juli	497.411		
Underskud ifølge resultatdisponering	<u>- 234.198</u>	263.213	
		<u>102.824.365</u>	100.419.495
Reservation:			
Saldo 1. juli	10.779.703		
Ændring i reservation pr. 30. juni	<u>- 2.160.317</u>	8.619.386	
Henlagt til forbedringer:			
Saldo 1. juli	2.304.756		
Hensat ifølge resultatdisponering	<u>750.000</u>		
		3.054.756	
Anvendt ekstraordinær vedligeholdelse	<u>- 114.565</u>	2.940.191	
		<u>11.559.577</u>	<u>13.084.459</u>
		<u>114.383.942</u>	<u>113.503.954</u>
PASSIVER I ALT		<u>126.330.014</u>	<u>117.792.443</u>



Sikkerhedsstillelser

Ejerpantebrev kr. 900.000 beror i Danske Bank.

Andelenes værdi

Beregning af **højeste** værdi af andele pr. 30. juni 2022,
jfr. lov om andelsboligforeninger, § 5, stk. 2 b (en valuarvurdering):

	<u>30/6 2022</u>	<u>30/6 2021</u>
Regnskabsmæssig egenkapital	114.383.942	113.503.954
Reserveret til fremtidig vedligeholdelse, kursudsving m.v. samt hensat til fremtidig regulering af ejendommens værdiansættelse	- 8.619.386	- 10.779.703
Henlagt til forbedringer	<u>- 2.940.191</u>	<u>- 2.304.756</u>
	102.824.365	100.419.495
Regulering af prioritetsgæld:		
Kursværdi	- 9.465.529	
Nom. restgæld	<u>10.762.504</u>	<u>1.296.975</u>
		<u>- 81.541</u>
Egenkapital til beregning af andelenes værdi	<u>104.121.340</u>	<u>100.337.954</u>
der specificeres således:		
Reservefond altaner	99.295	0
svarende til kr. 3,35 pr. 1 kr. af ejendommens samlede månedlige altanafgift pr. 1/7 2022 (kr. 29.601,00).		
Restformue	104.022.045	100.337.954
svarende til kr. 450,00 pr. 1 kr. af ejendommens samlede månedlige boligafgift pr. 1/7 2022 (kr. 231.160,10).		
Sidste år udgjorde de tilsvarende værdier kr. 433,50 / kr. 231.460,41.		
	<u>104.121.340</u>	<u>100.337.954</u>

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.



Andelenes værdi - fortsat

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 lejemaal 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.

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 med tillæg af afholdte udgifter til altaner bliver den maksimale tekniske andelsværdi kr. 18.397 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 december 2021.
Oplysningerne er opgjort pr. 30. juni 2022.

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 med tillæg af afholdte udgifter til altaner.		
F1a Vurderingen pr. 1. juli 2020 er fastholdt.		
	kr.	kr. m ²
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	121.657.601	20.092
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	11.559.577	1.909
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	9,5 %	



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 2022)			458
	Forrige år	Sidste år	I år
J Årets overskud (før afdrag) pr. m ² andel	173	146	145
			kr. pr. m ² andel
K1 Foreslået andelsværdi			16.839
K2 Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver			1.201
K3 Teknisk andelsværdi			18.040
	Forrige år	Sidste år	I år
M1 Vedligeholdelse løbende pr. m ²	50	48	50
M2 Vedligeholdelse, genopretning, renovering pr. m ² (særlig vedligeholdelse / forbedring)	19	10	27
M3 Vedligeholdelse i alt pr. m ²	69	58	77
P Friværdi, opgjort som ejendommens regnskabsmæssige værdi fratrukket gæld i ejendommen incl. eventuelle SWAP-aftaler			110.895.097
Friværdi omregnet i % af ejendommens regnskabsmæssige værdi			91 %
	Forrige år	Sidste år	I år
R Årets afdrag pr. m ² andel	61	62	79



Supplerende nøgletal

	kr. pr. m ²
Valuarvurdering 23. april 2020	19.014
Valuarvurdering 23/4 2020 samt afholdte udgifter til altaner	20.092
Ejendomsvurdering 1/10 2020	14.368
Anskaffelsessum (kostpris)	3.382
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.201
Foreslået andelsværdi	17.196
Reserver uden for andelsværdi	1.909
Boligafgift i gennemsnit	458
Omkostninger i % af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)	i %
Vedligeholdelsesomkostninger incl. ekstraordinære poster	19
Øvrige omkostninger	55
Finansielle poster, netto	7
Prioritetsafdrag	19
	<u>100</u>



Likviditetsudvikling for tiden 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Likvide beholdninger (bank) pr. 1. juli 2022		2.237.153
Likviditetsmæssigt resultat		
Årets resultat ifølge resultatdisponering		- 234.198
Ændringer i balanceposter		
Udlæg altaner	- 6.281.888	
Kassebeholdninger, tilgodehavender og forudbetalte omkostninger	- 4.922	
Lån til altaner	7.615.000	
Gældsposter i øvrigt incl. hensættelser	1.156.769	2.484.959
Likvide beholdninger (bank) pr. 30. juni 2022		<u>4.487.914</u>



Likviditetsoversigt pr. 1. juli 2022

Likvide beløb

Danske Bank	4.487.900	
Tilgodehavender	63.500	
Antennekonto	4.500	
Forudbetalte omkostninger	<u>116.500</u>	4.672.400

Gældsposter

Mellemregning med administrator	1.500	
Forudbetalt løbende boligafgift m.v.	0	
Fraflytterafregninger	1.200	
Afsat til revision incl. nøgleoplysninger/-tal	32.500	
Varmeregnskab 2021/22	95.300	
Varmeregnskab 2022/23	5.400	
Diverse kreditorer	<u>673.700</u>	809.600
		3.862.800
Henlagt til forbedringer		<u>- 2.940.200</u>
Likviditetsunderskud		<u>922.600</u>

Kreditmaximum erhvervskonto		0
Likviditetsunderskud		<u>922.600</u>
Beløb til disposition		<u>922.600</u>

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Brian Hansen

Som Revisor

NEM ID

RID: 1268816598454

Tidspunkt for underskrift: 03-10-2022 kl.: 09:16:28

Underskrevet med NemID

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.