



CHRISTENSEN
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

TLF: 33 30 15 15

ØSTBANEGADE 123
2100 KØBENHAVN Ø

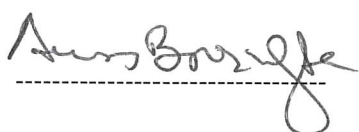
E-MAIL: CK@CK.DK
WEB: WWW.CK.DK

Andelsboligforeningen "Parkhøj"

Årsrapport for tiden 1/7 2022 - 30/6 2023
Likviditetsoversigt pr. 1. juli 2023

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 23/10 2023

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 2022 - 30. juni 2023	
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 2023	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

Østbanegade 123

2100 København Ø

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

	2020/21	2021/22	2022/23
Boligafgift (2004/05 = indeks 100)	125	125	125
Andelsværdi pr. 1 kr. månedlig boligafgift (pr. 1/7 efterfølgende regnskabsår)	433,50	450,00	457,00
Månedlig boligafgift pr. 1/7 efterfølgende år	231.460,10	231.160,10	231.160,10
Værdi altaner pr. 1 kr. månedlig altanafgift (pr. 1/7 efterfølgende regnskabsår)	-	3,35	10,07
Månedligt altantillæg pr. 1/7 efterfølgende år	-	29.601,00	29.601,00

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen og administrator har dags dato aflagt årsregnskabet for 2022/23 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 2023/24.
- Vi kan bekræfte, at der ikke er politisk eksponerede personer (PEP) efter nærtstående og/eller nære samarbejdspartnere til en PEP tilknyttet andelsboligforeningen.

Årsregnskabet indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. september 2023

Administratorer:


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 med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen "Parkhøj" for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, 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, bort set fra indvirkningerne af det forhold, der er beskrevet i afsnittet "Grundlag for konklusion med forbehold" giver et retvisende billede af foreningens aktiver,, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion med forbehold

Foreningens ejendom er i balancen indregnet til dagsværdi i henhold til valuarvurdering af 23. april 2020 med tillæg af udgift til altaner afholdt efterfølgende. Det er vores opfattelse, at denne valuarvurdering ikke nødvendigvis er udtryk for dagsværdien. Da der ikke er indhentet en aktuell dagsværdi-vurdering, har det ikke været muligt at opgøre indvirkningen på årsregnskabet.

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 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 med forbehold.

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.



Den uafhængige revisors påtegning - fortsat

Bestyrelsens og administrators ansvar for årsregnskabet - fortsat

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.

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.



Den uafhængige revisors påtegning - fortsat

- 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.
- 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 28. september 2023

CHRISTENSEN KJÆRULFF
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Brian Hansen
Statsautoriseret revisor
MNE nr. 33311

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 2022/23 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 med tillæg af udgift til altaner, afholdt efterfølgende.

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 2022 - 30. juni 2023

INDTÆGTER

Budget			
2022/23		2022/23	2021/22
	Medlemmer		
2.773.900	Boligafgift m.v.	2.773.921	2.773.921
-	Juni boligafgiftsfri	- 231.160	- 231.160
355.200	Altanavgift	355.212	177.606
61.000	Kælderleje	61.202	61.106
<u>3.190.100</u>		2.959.175	<u>2.781.473</u>
	Andre indtægter		
	Tilskud isoleringsarbejder, retur ved salg ..	0	67.054
5.000	Vurderingsgebyrer (salg af andele)	9.000	24.500
	Gebyr fremlejekontrakt	0	1.000
	Trappevask, momsforpligtelse, rest	1.500	0
	Ventelistegebyrer	400	1.050
	Indgået fra Q-park	332	636
<u>5.000</u>		11.232	<u>94.240</u>
<u>0</u>	Renteindtægter	<u>0</u>	<u>0</u>
<u>3.195.100</u>	INDTÆGTER I ALT	<u>2.970.407</u>	<u>2.875.713</u>

UDGIFTER

	Prioritetsrenter		
62.700	Realkredit Danmark, 1,4920%	62.739	70.455
155.600	Realkredit Danmark, 1,6704% (altaner)(fra 30/12 2021) .	155.554	80.195
<u>218.300</u>		218.293	<u>150.650</u>
	Andre renter		
	Negativ rente Danske Bank	3.812	32.982
	Opkrævet ved salg af andele	0	- 14.451
<u>8.000</u>		<u>3.812</u>	<u>18.531</u>
226.300	transport	222.105	169.181



Resultatopgørelse for tiden 1. juli 2022 - 30. juni 2023

UDGIFTER

Budget			2022/23	2021/22
<u>2022/23</u>			<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
226.300	transport		222.105	169.181
Ejendomsudgifter				
510.000	Ejendomsskatter, renovation m.v.	503.827		475.936
170.000	Vandforbrug	170.300		162.859
77.000	Forsikringer	71.975		69.105
	Elforbrug	60.345		
120.000	Indbetaling kælder-el	- 10.060	50.285	58.341
45.000	Fibernet TDC	35.225		43.485
285.000	Vicevært, trappevask og vinduespolering ..	280.676		276.462
<u>10.000</u>	Rengøringsartikler, graffiti, vejsalt m.v.	<u>4.827</u>		<u>2.792</u>
<u>1.217.000</u>			1.117.115	<u>1.088.980</u>
Almindelig vedligeholdelse				
	Maler	0		- 2.500
	Murer	35.224		18.945
	Blikkenslager	45.065		51.672
	Brønde, kloaker og faldstammer	32.210		40.160
	Rottespærre, strømpeforing og TVinspektion	0		61.142
	Batterier/Montering af brandmeldere i opgange	3.125		10.625
	Elektriker i øvrigt	24.398		4.549
	Dørtelefonanlæg	0		994
	Glarmester	0		635
	Varmeanlæg	38.225		52.317
	Tagreparation	0		7.069
	Cykelstativer og pullerter m.v.	46.856		0
	Maling m.v. P-anlæg	29.982		0
	Gård- og vejvedligeholdelse incl. traktor ...	21.574		36.009
	Diverse materialer m.v.	3.642		4.656
	Småanskaffelser	460		5.996
	Skilte	200		706
	Låse og nøgler	<u>2.033</u>		<u>14.265</u>
<u>350.000</u>			<u>282.994</u>	<u>307.240</u>
1.793.300	transport		1.622.214	1.565.401



Resultatopgørelse for tiden 1. juli 2022 - 30. juni 2023

UDGIFTER - fortsat

Budget			
<u>2022/23</u>		<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
1.793.300	transport	1.622.214	1.565.401
Ekstraordinær vedligeholdelse			
0	Udskiftning af koldtvandsledning i kælder .	550.000	0
0	Ny varmeveksler og cirkulationspumpe	0	114.565
345.000	Renovering af køkkentrapper	190.875	0
0	Tilskud isoleringsarbejder og nye radiatorer	13.525	47.241
<u>345.000</u>		754.400	<u>161.806</u>
Administration m.v.			
131.000	Administrationshonorar incl. moms	131.000	127.600
4.100	Administrationshonorar for påkrævede nøgleskemaer 1 & 4	4.490	4.070
37.500	Varmeregnskabshonorar incl. kontrolmanual	38.495	35.989
30.200	Revision incl. moms	30.200	29.500
3.000	Lovpligtige nøgleoplysninger/-tal	3.000	3.000
15.000	Kontorhold, porto, gebyrer, kopiering m.v.	15.015	11.813
<u>220.800</u>		222.200	<u>211.972</u>
Foreningsudgifter			
	Udgifter til møder og generalforsamling m.v.	29.419	27.864
	Kursus hjertestarter	0	5.402
	Blomster og gaver	1.801	3.518
	Telefon	5.750	7.700
	Anskaffelser til netværk	12.388	3.711
<u>56.000</u>		49.358	<u>48.195</u>
Andre udgifter			
	Rest antenneregnskab	7.525	0
	Annoncer vicevært	0	5.238
	Teknikerhonorar (måling af støj fra fyrrum)	6.700	0
	Lovpligtige sociale bidrag	3.555	3.113
<u>25.000</u>		17.780	<u>8.351</u>
<u>2.440.100</u>	UDGIFTER I ALT	<u>2.665.952</u>	<u>1.995.725</u>



Resultatopgørelse for tiden 1. juli 2022 - 30. juni 2023

fortsat

Budget			
<u>2022/23</u>		<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
3.195.100	Indtægter	2.970.407	2.875.713
<u>2.440.100</u>	Udgifter	<u>2.665.952</u>	<u>1.995.725</u>
<u>755.000</u>	ÅRETS RESULTAT	<u>304.455</u>	<u>879.988</u>
Forslag til resultatdisponering			
584.100	Betalte prioritetsafdrag i alt	584.089	478.751
510.000	Henlagt til forbedringer	510.000	750.000
- 345.000	Anvendt til ekstraordinær vedligeholdelse	- 740.875	- 114.565
<u>5.900</u>	Overført restandel af årets resultat	<u>- 48.759</u>	<u>- 234.198</u>
<u>755.000</u>	DISPONERET I ALT	<u>304.455</u>	<u>879.988</u>
Specifikation af betalte prioritetsafdrag i alt			
385.100	Realkredit Danmark, 1,4920%	385.148	379.456
<u>199.000</u>	Realkredit Danmark, 1,6704% (altaner) (fra 30/12 2021)	<u>198.941</u>	<u>99.295</u>
<u>584.100</u>		<u>584.089</u>	<u>478.751</u>



Balance pr. 30. juni 2023

AKTIVER

	<u>30/6 2023</u>	<u>30/6 2022</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	6.526.601	
Entreprise Minaltan	541.041	
Minaltan ekstraarbejder	405.903	
Teknikerhonorarer	53.750	
Skimmelundersøgelser	43.750	
Opkrævet til lysninger	<u>- 142.050</u>	<u>6.526.601</u>
Valuarvurdering 23/4 2020 samt afholdte udgifter til altaner	122.559.995	121.657.601
Danske Bank:		
Erhvervskonto 9444 4955 7764 32	3.142.373	4.487.914
(kreditmaximum kr. 0)		
Mellemregning med administrator	1.646	0
Tilgodehavender:		
Boligaft m.v.	0	9.000
Varmeregnskab 2020/21	3.773	14.189
Udlæg i øvrigt (andelshavere)	2.929	519
Fraflyttere	2.674	1.680
Feriekonto	0	6.075
Vandafregning pr. 31. maj	0	11.570
Fjernvarmeafregning pr. 31. maj	<u>15.918</u>	<u>20.473</u>
	<u>25.294</u>	<u>63.506</u>
transport	125.729.308	126.209.021



Balance pr. 30. juni 2023

AKTIVER - fortsat

		<u>30/6 2023</u>	<u>30/6 2022</u>
	transport	125.729.308	126.209.021
Antennekonto:			
Saldo 1. juli	4.535		
Signallevering YouSee	166.656		
Verdens TV	26.669		
Antennebudget	<u>5.224</u>	<u>198.549</u>	
		203.084	
Antennebidrag	- 195.559		
Rest driftsført	<u>- 7.525</u>	0	4.535
Forudbetalte omkostninger		<u>113.666</u>	<u>116.458</u>
AKTIVER I ALT		<u>125.842.974</u>	<u>126.330.014</u>

PASSIVER

Prioritetsgæld	<u>Udløbsår</u>	<u>Kursværdi</u>	<u>Nom. værdi</u>		
Realkredit Danmark, 1,4920% (hovedstol kr. 5.789.000)	2030	2.646.835	2.861.651		3.246.799
Realkredit Danmark, 1,6704% (hovedstol kr. 7.615.000)(altaner)	2051	<u>5.630.458</u>	<u>7.316.764</u>		<u>7.515.705</u>
(fastforrentede kontantlån)		<u>8.277.293</u>		10.178.415	10.762.504
(kursværdi 30/6 2022 kr. 9.465.529)					
Mellemregning med administrator				0	1.459
Forudbetalt løbende boligafgift				0	0
Fraflytterafregninger				1.244	1.181
Afsat til revision incl. nøgleoplysninger/-tal				33.200	32.500
Varmeregnskab 2022/23:					
A'conto indbetalinger			536.698		
Afholdte udgifter		<u>- 458.833</u>		77.865	95.285
Varmeregnskab 2023/24:					
A'conto indbetalinger			44.014		
Afholdte udgifter		<u>- 41.618</u>		<u>2.396</u>	<u>5.412</u>
				transport	10.293.120
					10.898.341



Balance pr. 30. juni 2023

PASSIVER

	<u>30/6 2023</u>	<u>30/6 2022</u>
transport	10.293.120	10.898.341
Diverse kreditorer	487.443	673.717
Deposita	<u>374.014</u>	<u>374.014</u>
	11.154.577	11.946.072
Egenkapital		
Andelskapital:		
Saldo 1. juli	91.542	
Reservefond (opsparede prioritetsafdrag):		
Saldo 1. juli	16.340.033	
Henlagt afdrag på prioritetsgæld	<u>385.148</u>	16.725.181
Reservefond altaner:		
Saldo 1. juli	99.295	
Henlagt afdrag på lån altaner	<u>198.941</u>	298.236
Regulering af ejendom til ejendomsværdi:		
Saldo 1. juli	86.030.282	
Ændring i reservation pr. 30. juni	<u>677.585</u>	86.707.867
Overskud:		
Saldo 1. juli	263.213	
Underskud ifølge resultatdisponering	<u>- 48.759</u>	214.454
	<u>104.037.280</u>	<u>102.824.365</u>
Reservation:		
Saldo 1. juli	8.619.386	
Ændring i reservation pr. 30. juni	<u>- 677.585</u>	7.941.801
Henlagt til forbedringer:		
Saldo 1. juli	2.940.191	
Hensat ifølge resultatdisponering	<u>510.000</u>	
	3.450.191	
Anvendt ekstraordinær vedligeholdelse	<u>- 740.875</u>	2.709.316
	<u>10.651.117</u>	<u>11.559.577</u>
	<u>114.688.397</u>	<u>114.383.942</u>
PASSIVER I ALT	<u>125.842.974</u>	<u>126.330.014</u>



Sikkerhedsstillelser

Ejerpantebrev kr. 900.000 beror i Danske Bank.

Andelenes værdi

Beregning af **højeste** værdi af andele pr. 30. juni 2023,
jfr. lov om andelsboligforeninger, § 5, stk. 2 b (en valuarvurdering):

	<u>30/6 2023</u>	<u>30/6 2022</u>
Regnskabsmæssig egenkapital	114.688.397	114.383.942
Reserveret til fremtidig vedligeholdelse, kursudsving m.v. samt hensat til fremtidig regulering af ejendommens værdiansættelse	- 7.941.801	- 8.619.386
Henlagt til forbedringer	- 2.709.316	- 2.940.191
	104.037.280	102.824.365
Regulering af prioritetsgæld:		
Kursværdi	- 8.277.293	
Nom. restgæld	10.178.415	1.901.122
		1.296.975
Egenkapital til beregning af andelenes værdi	105.938.402	104.121.340
der specificeres således:		
Reservefond altaner	298.236	99.295
svarende til kr. 10,07 pr. 1 kr. af ejendommens samlede månedlige altanavgift pr. 1/7 2022 (kr. 29.601,00).		
Sidste år udgjorde de tilsvarende værdier kr. 3,35 / kr. 29.601,00		
Restformue	105.640.166	104.022.045
svarende til kr. 457,00 pr. 1 kr. af ejendommens samlede månedlige boligafgift pr. 1/7 2022 (kr. 231.160,10).		
Sidste år udgjorde de tilsvarende værdier kr. 450,00 / kr. 231.160,10.		
	<u>105.938.402</u>	<u>104.121.340</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

Valuarvurderingen 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 DCFmodel med en pengestrøm over 10 år, der er den længste ombygnings-periode 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 moderniserings-omkostninger 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. 18.796 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 2023.

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	122.559.995	20.241
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	10.651.117	1.759
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	8,7 %	



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 2023)			458
		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag) pr. m ² andel	146	145	50
				kr. pr. m ² andel
K1	Foreslået andelsværdi			17.496
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver			1.300
K3	Teknisk andelsværdi			18.796
		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse løbende pr. m ²	48	50	47
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering pr. m ² (særlig vedligeholdelse / forbedring)	10	27	125
M3	Vedligeholdelse i alt pr. m ²	58	77	172
P	Friværdi, opgjort som ejendommens regnskabsmæssige værdi fratrullet gæld i ejendommen incl. eventuelle SWAP-aftaler			112.381.580
	Friværdi omregnet i % af ejendommens regnskabsmæssige værdi			92 %
		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag pr. m ² andel	62	79	96



Supplerende nøgletal

	kr. pr. m²
Valuarvurdering 23. april 2020	19.014
Valuarvurdering 23/4 2020 samt afholdte udgifter til altaner	20.241
Ejendomsvurdering 1/10 2020	14.368
Anskaffelsessum (kostpris)	4.609
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	1.300
Foreslået andelsværdi	17.496
Reserver uden for andelsværdi	1.759
 Boligafgift i gennemsnit	 458

Omkostninger i % af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)	i %
Vedligeholdelsesomkostninger incl. ekstraordinære poster	32
Øvrige omkostninger	43
Finansielle poster, netto	7
Prioritetsafdrag	18
	<u>100</u>



Likviditetsudvikling for tiden 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Likvide beholdninger (bank) pr. 1. juli 2022 4.487.914

Likviditetsmæssigt resultat

Restandel af årets resultat ifølge resultatdisponering - 48.759

Ændringer i balanceposter

Udlæg altaner - 902.394

Kassebeholdninger, tilgodehavender og forudbetalte omkostninger 43.893

Gældsposter i øvrigt incl. hensættelser - 438.281 - 1.296.782

Likvide beholdninger (bank) pr. 30. juni 2023 3.142.373



Likviditetsoversigt pr. 1. juli 2023

Likvide beløb

Danske Bank	3.142.400	
Mellemregning med administrator	1.600	
Tilgodehavender	25.300	
Antennekonto	0	
Forudbetalte omkostninger	<u>113.700</u>	3.283.000

Gældsposter

Forudbetalt løbende boligafgift m.v.	0	
Fraflytterafregninger	1.200	
Afsat til revision incl. nøgleoplysninger/-tal	33.200	
Varmeregnskab 2022/23	77.900	
Varmeregnskab 2023/24	2.400	
Diverse kreditorer	<u>487.400</u>	602.100
		<u>2.680.900</u>

Henlagt til senere forbedringer - 2.709.300

Likviditetsunderskud **- 28.400**

Kreditmaximum erhvervskonto	0	
Likviditetsunderskud	<u>- 28.400</u>	

Manglende beløb til disposition **- 28.400**

Brian Hansen

Navnet returneret af dansk NemID var:

Brian Hansen

Revisor

ID: 1268816598454

Tidspunkt for underskrift: 29-09-2023 kl.: 15:18:06

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 1e4aa0MRQnw250919987