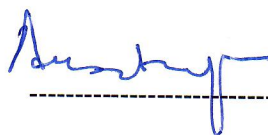


Andelsboligforeningen "Parkhøj"

Årsrapport for tiden 1/7 2023 - 30/6 2024
Likviditetsoversigt pr. 1. juli 2024

Godkendt på foreningens generalforsamling, den 30/10 2024

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 2023 - 30. juni 2024	
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 2024	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

	2021/22	2022/23	2023/24
Boligafgift (2004/05 = indeks 100)	125	125	125
Andelsværdi pr. 1 kr. månedlig boligafgift (pr. 1/7 efterfølgende regnskabsår)	450,00	457,00	462,00
Månedlig boligafgift pr. 1/7 efterfølgende år	231.160,10	231.160,10	231.160,10
Værdi altaner pr. 1 kr. månedlig altanafgift (pr. 1/7 efterfølgende regnskabsår)	3,35	10,07	16,5598
Månedligt altantillæg pr. 1/7 efterfølgende år	29.601,00	29.601,00	29.253,00



Administrator- og bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen og administrator har dags dato aflagt årsregnskabet for 2023/24 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 3. oktober 2024

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 2023 - 30. juni 2024, 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 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 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 aktuel dagsværdivurdering, 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 revisionshandling, 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 3. oktober 2024

CHRISTENSEN KJÆRULFF
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Brian Hansen
Statsautoriseret revisor
MNE nr. 33311



Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 2023/24 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 2023 - 30. juni 2024****INDTÆGTER**

Budget 2023/24		2023/24	2022/23
	Medlemmer		
2.773.900	Boligaft m.v.	2.773.921	2.773.921
-	Juni boligaftsfri	- 231.160	- 231.160
355.200	Altanaft	354.864	355.212
61.100	Kælderleje	61.116	61.202
<u>3.190.200</u>		2.958.741	<u>2.959.175</u>
	Andre indtægter		
	Tilskud isoleringsarbejder, retur ved salg .	51.074	0
	Byggestrøm altaner	20.000	0
	Fraflytter	1.244	0
10.000	Vurderingsgebyrer (salg af andele)	33.000	9.000
	Trappevask, momsforpligtelse, rest	0	1.500
	Ventelistegebyrer	600	400
	Indgået fra Q-park	350	332
<u>10.000</u>		106.268	<u>11.232</u>
	Renteindtægter		
	Danske Bank, erhvervskonto	327	
	Danske Bank, aftalekonto (ophørt)	30.443	
<u>0</u>		30.770	<u>0</u>
<u>3.200.200</u>	INDTÆGTER I ALT	<u>3.095.779</u>	<u>2.970.407</u>

UDGIFTER

	Prioritetsrenter		
54.900	Realkredit Danmark, 1,4920%	54.908	62.739
<u>151.400</u>	Realkredit Danmark, 1,6704% (altaner) (fra 30/12 2021) .	<u>151.369</u>	<u>155.554</u>
<u>206.300</u>		206.277	<u>218.293</u>
	Andre renter		
<u>0</u>	Negativ rente Danske Bank	<u>0</u>	<u>3.812</u>
206.300	transport	206.277	222.105

**Resultatopgørelse for tiden 1. juli 2023 - 30. juni 2024****UDGIFTER**

Budget				
<u>2023/24</u>			<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
206.300		transport	206.277	222.105
Ejendomsudgifter				
321.500	Ejendomsskatter	325.956		321.456
206.500	Renovation m.v.	215.336		182.371
174.000	Vandforbrug	175.734		170.300
77.000	Forsikringer	75.318		71.975
	Elforbrug 35.459			
75.000	Indbetaling kælder-el - 7.630	27.829		50.285
40.000	Fibernet TDC	25.043		35.225
288.000	Vicevært, trappevask og vinduespolering..	277.596		280.676
12.000	Rengøringsartikler, graffiti, vejsalt m.v.	2.567		4.827
<u>1.194.000</u>			1.125.379	<u>1.117.115</u>
Almindelig vedligeholdelse				
	Murer	88.357		35.224
	Blikkenslager	40.569		45.065
	Brønde, kloaker og faldstammer	71.402		32.210
	Batterier/Montering af brandmeldere i opgange	0		3.125
	Elektriker i øvrigt	11.271		24.398
	Dørtelefonanlæg	6.950		0
	Vaskeri	1.256		0
	Varmeanlæg	31.553		38.225
	Tagreparation	11.772		0
	Cykelstativer og pullerter m.v.	0		46.856
	Maling m.v. P-anlæg	0		29.982
	Gård- og vejvedligeholdelse incl. traktor ..	38.258		21.574
	Diverse materialer m.v.	10.650		3.642
	Småanskaffelser	6.447		460
	Skilte	0		200
	Reparation af port	26.871		0
	Låse og nøgler	8.001		2.033
<u>350.000</u>			<u>353.357</u>	<u>282.994</u>
1.750.300		transport	1.685.013	1.622.214

**Resultatopgørelse for tiden 1. juli 2023 - 30. juni 2024****UDGIFTER - fortsat**

Budget			
<u>2023/24</u>		<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
1.750.300	transport	1.685.013	1.622.214
Ekstraordinær vedligeholdelse			
0	Udskiftning af koldtvandsledning i kælder	0	550.000
200.000	Ny varmtvandsbeholder	190.250	0
40.000	Renovering af køkkentrapper	40.000	190.875
	Murer kældergulv	45.750	0
0	Tilskud isoleringsarbejder og nye radiatorer	0	13.525
<u>240.000</u>		276.000	<u>754.400</u>
Administration m.v.			
133.700	Administrationshonorar	128.777	131.000
4.500	Administrationshonorar for påkrævede nøgleskemaer 1 & 4	4.570	4.490
41.000	Varmeregnskabshonorar incl. kontrolmanual	40.950	38.495
31.500	Revision (rest tidligere år kr. 9.237)	40.737	30.200
3.000	Lovpligtige nøgleoplysninger/-tal	3.000	3.000
15.000	Kontorhold, porto, gebyrer, kopiering m.v.	12.974	15.015
<u>228.700</u>		231.008	<u>222.200</u>
Foreningsudgifter			
	Udgifter til møder og generalforsamling m.v.	24.877	29.419
	Blomster og gaver	1.866	1.801
	Telefon	5.750	5.750
	Anskaffelser til netværk	7.939	12.388
<u>56.000</u>		40.432	<u>49.358</u>
Andre udgifter			
	Rest antenneregnskab	0	7.525
	Teknikerhonorar (måling af støj fra fyrrum)	0	6.700
	Lovpligtige sociale bidrag	3.582	3.555
<u>27.000</u>		3.582	<u>17.780</u>
<u>2.302.000</u>	UDGIFTER I ALT	<u>2.236.035</u>	<u>2.665.952</u>

**Resultatopgørelse for tiden 1. juli 2023 - 30. juni 2024**

fortsat

Budget			
<u>2023/24</u>		<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
3.200.200	Indtægter	3.095.779	2.970.407
<u>2.302.000</u>	Udgifter	<u>2.236.035</u>	<u>2.665.952</u>
<u>898.200</u>	ÅRETS RESULTAT	<u>859.744</u>	<u>304.455</u>
Forslag til resultatdisponering			
593.200	Betalte prioritetsafdrag i alt	593.213	584.089
540.000	Henlagt til forbedringer	540.000	510.000
- 240.000	Anvendt til ekstraordinær vedligeholdelse	- 276.000	- 740.875
<u>5.000</u>	Overført restandel af årets resultat	<u>2.531</u>	<u>- 48.759</u>
<u>898.200</u>	DISPONERET I ALT	<u>859.744</u>	<u>304.455</u>
Specifikation af betalte prioritetsafdrag i alt			
390.900	Realkredit Danmark, 1,4920%	390.928	385.148
<u>202.300</u>	Realkredit Danmark, 1,6704% (altaner) (fra 30/12 2021) .	<u>202.285</u>	<u>198.941</u>
<u>593.200</u>		<u>593.213</u>	<u>584.089</u>

**Balance pr. 30. juni 2024****AKTIVER**

	<u>30/6 2024</u>	<u>30/6 2023</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	7.428.995	
Entreprise Minaltan	22.029	
Minaltan ekstraarbejder	108.072	
Teknikerhonorarer	25.000	
Byggestrøm i alt	20.000	
Hensat til 5 års gennemgang	<u>27.000</u>	<u>7.428.995</u>
Valuarvurdering 23/4 2020 samt afholdte udgifter til altaner	122.762.096	122.559.995
Danske Bank:		
Erhvervskonto 9444 4955 7764 32	7.693.823	<u>3.142.373</u>
(kreditmaximum kr. 0)		
Mellemregning med administrator	0	<u>1.646</u>
Tilgodehavender:		
Boligafgift m.v.	2.614	0
Varmeregnskab 2020/21	3.773	3.773
Varmeregnskab 2023/24	17.238	0
Udlæg i øvrigt (andelshavere)	4.715	2.929
Fraflyttere	9.295	2.674
Fjernvarmeafregning pr. 31. maj	<u>0</u>	<u>15.918</u>
	37.635	<u>25.294</u>
Forudbetalte omkostninger	<u>164.281</u>	<u>113.666</u>
AKTIVER I ALT	<u>130.657.835</u>	<u>125.842.974</u>

**Balance pr. 30. juni 2024****PASSIVER**

				<u>30/6 2024</u>	<u>30/6 2023</u>
Prioritetsgæld	Udløbsår	Kursværdi	Nom. værdi		
Realkredit Danmark, 1,4920% (hovedstol kr. 5.789.000)	2030	2.343.001	2.470.723		2.861.651
Realkredit Danmark, 1,6704% (hovedstol kr. 7.615.000) (altaner) (fastforrentede kontantlån)	2051	<u>5.794.379</u>	<u>7.114.479</u>		<u>7.316.764</u>
		8.137.380		9.585.202	10.178.415
(kursværdi 30/6 2023 kr. 8.277.293)					
Mellemregning med administrator				16.875	0
Forudbetalt løbende boligafgift				8.248	0
Fraflytterafregninger				4.856.422	1.244
Afsat til revision incl. nøgleoplysninger/-tal				34.500	33.200
Varmeregnskab 2022/23				0	77.865
Varmeregnskab 2024/25:					
A'conto indbetalinger			55.139		
Afholdte udgifter			<u>- 45.343</u>	9.796	2.396
Antennekonto:					
Saldo 1. juli			0		
Antennebidrag			<u>200.245</u>		
			200.245		
Signallevering YouSee		168.048			
Verdens TV		27.712			
Antennebudget		<u>0</u>	<u>195.760</u>	4.485	0
Diverse kreditorer				211.121	487.443
Deposita				<u>383.045</u>	<u>374.014</u>
				15.109.694	11.154.577
Egenkapital					
Andelskapital:					
Saldo 1. juli			91.542		
Reservefond (opsparede prioritetsafdrag):					
Saldo 1. juli		16.725.181			
Overført fra reservefond altaner		16.096			
Henlagt afdrag på prioritetsgæld		<u>390.928</u>	<u>17.132.205</u>		
			transport	17.223.747	15.109.694
					11.154.577

**Balance pr. 30. juni 2024****PASSIVER**

			<u>30/6 2024</u>	<u>30/6 2023</u>
	transport	17.223.747	15.109.694	11.154.577
Egenkapital - fortsat				
Reservefond altaner:				
Saldo 1. juli	298.236			
Underskud finansiering	- 16.096			
Henlagt afdrag på lån altaner	<u>202.285</u>	484.425		
Regulering af ejendom til ejendomsværdi:				
Saldo 1. juli	86.707.867			
Ændring i reservation pr. 30. juni	<u>1.199.545</u>	87.907.412		
Overskud:				
Saldo 1. juli	214.454			
overskud ifølge resultatdisponering	<u>2.531</u>	216.985		
		<u>105.832.569</u>		<u>104.037.280</u>
Reservation:				
Saldo 1. juli	7.941.801			
Ændring i reservation pr. 30. juni	<u>- 1.199.545</u>	6.742.256		
Henlagt til forbedringer:				
Saldo 1. juli	2.709.316			
Hensat ifølge resultatdisponering	<u>540.000</u>			
	3.249.316			
Anvendt ekstraordinær vedligeholdelse	<u>- 276.000</u>	2.973.316		
		<u>9.715.572</u>		<u>10.651.117</u>
			<u>115.548.141</u>	<u>114.688.397</u>
PASSIVER I ALT			<u>130.657.835</u>	<u>125.842.974</u>

Sikkerhedsstillelser

Ejerpantebrev kr. 900.000 beror i Danske Bank.

**Andelenes værdi**

Beregning af **højeste** værdi af andele pr. 30. juni 2024,
jfr. lov om andelsboligforeninger, § 5, stk. 2 b (en valuarvurdering):

	<u>30/6 2024</u>	<u>30/6 2023</u>
Regnskabsmæssig egenkapital	115.548.141	114.688.397
Reserveret til fremtidig vedligeholdelse, kursudsving m.v. samt hensat til fremtidig regulering af ejendommens værdiansættelse	- 6.742.256	- 7.941.801
Henlagt til forbedringer	- 2.973.316	- 2.709.316
	105.832.569	104.037.280
Regulering af prioritetsgæld:		
Kursværdi	- 8.137.380	
Nom. restgæld	9.585.202	1.447.822
		1.901.122
Egenkapital til beregning af andelenes værdi	107.280.391	105.938.402
der specificeres således:		
Reservefond altaner	484.425	298.236
svarende til Andelskronefaktor 16,5598 pr. 1 kr. af ejendommens samlede månedlige altanavgift pr. 1/7 2024 (kr. 29.253,00).		
Sidste år udgjorde de tilsvarende værdier kr. 10,07 / kr. 29.601,00		
Restformue	106.795.966	105.640.166
svarende til Andelskronefaktor 462,00 pr. 1 kr. af ejendommens samlede månedlige boligaftgift pr. 1/7 2022 (kr. 231.160,10).		
Sidste år udgjorde de tilsvarende værdier kr. 457,00 / kr. 231.160,10.		
	<u>107.280.391</u>	<u>105.938.402</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. 18.908 pr. kvm. jf. beregning af nøgletal K3.

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

Bestyrelsen

Jan Gotfredsen

[Signature]

132
[Signature]

Samu Montgomery



Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysningerne er udarbejdet i henhold til bekendtgørelse december 2021.
Oplysningerne er opgjort pr. 30. juni 2024.

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	122.762.096	20.274
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	9.715.572	1.605
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	7,9 %	



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 2024)			458
		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag) pr. m ² andel	145	50	142
				kr. pr. m ² andel
K1	Foreslået andelsværdi			17.717
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver			1.191
K3	Teknisk andelsværdi			18.908
		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse løbende pr. m ²	50	47	60
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering pr. m ² (særlig vedligeholdelse / forbedring)	27	125	44
M3	Vedligeholdelse i alt pr. m ²	77	172	104
P	Friværdi, opgjort som ejendommens regnskabsmæssige værdi fratrullet gæld i ejendommen incl. eventuelle SWAP-aftaler			113.176.894
	Friværdi omregnet i % af ejendommens regnskabsmæssige værdi			92 %
		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag pr. m ² andel	79	96	98

**Supplerende nøgletal**

	kr. pr. m ²
Valuarvurdering 23. april 2020	19.014
Valuarvurdering 23/4 2020 samt afholdte udgifter til altaner	20.274
Ejendomsvurdering 1/10 2020	14.368
Anskaffelsessum (kostpris)	4.609
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	1.191
Foreslået andelsværdi	17.717
Reserver uden for andelsværdi	1.605
 Boligafgift i gennemsnit	 458

Omkostninger i % af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)	i %
Vedligeholdelsesomkostninger incl. ekstraordinære poster	23
Øvrige omkostninger	50
Finansielle poster, netto	6
Prioritetsafdrag	21
	<u>100</u>



Likviditetsudvikling for tiden 1. juli 2023 - 30. juni 2024

Likvide beholdninger (bank) pr. 1. juli 2023	3.142.373
--	-----------

Likviditetsmæssigt resultat

Restandel af årets resultat ifølge resultatdisponering	2.531
--	-------

Ændringer i balanceposter

Udlæg altaner	- 202.101	
Tilgodehavender og forudbetalte omkostninger	- 61.310	
Gældsposter i øvrigt incl. hensættelser	4.812.330	4.548.919

Likvide beholdninger (bank) pr. 30. juni 2024	7.693.823
--	------------------



Likviditetsoversigt pr. 1. juli 2024

Likvide beløb

Danske Bank	7.693.800	
Tilgodehavender	37.600	
Forudbetalte omkostninger	<u>164.300</u>	7.895.700

Gældsposter

Mellemregning med administrator	16.900	
Forudbetalt løbende boligafgift m.v.	8.200	
Fraflytterafregninger	4.856.400	
Afsat til revision incl. nøgleoplysninger/-tal	34.500	
Varmeregnskab 2024/25	9.800	
Antennekonto	4.500	
Diverse kreditorer	<u>211.100</u>	5.141.400

Likviditet **2.754.300**

Opsparet henlæggelse til senere forbedringer **2.973.300**

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

Navnet returneret af dansk MitID var:

Brian Hansen

Revisor

På vegne af Christensen Kjærulff

ID: 6f9b2bd0-5b73-4fc4-add5-7f90d0ad72ee

Tidspunkt for underskrift: 03-10-2024 kl.: 13:41:50

Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 399967YJgPJ252095955