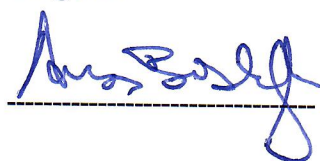


Andelsboligforeningen "Parkhøj"

Årsrapport for tiden 1/7 2024 - 30/6 2025
Likviditetsoversigt pr. 1. juli 2025

Godkendt på foreningens generalforsamling, den ²⁹/₁₀ 2025

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 2024 - 30. juni 2025	
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 2025	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

Camilla Mouridsen

Ulla Frederiksen

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

	2022/23	2023/24	2024/25
Boligafgift (2004/05 = indeks 100)	125	125	119
Andelsværdi pr. 1 kr. månedlig boligafgift (pr. 1/7 efterfølgende regnskabsår)	457,00	462,00	490,00
Månedlig boligafgift pr. 1/7 efterfølgende år	231.160,10	231.160,10	219.639,00
Værdi altaner pr. 1 kr. månedlig altanafgift (pr. 1/7 efterfølgende regnskabsår)	10,07	16,5598	23,20
Månedligt altantillæg pr. 1/7 efterfølgende år	29.601,00	29.253,00	29.744,00



Administrator- og bestyrelsespåtegning

Bestyrelsen og administrator har dags dato aflagt årsregnskabet for 2024/25 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 2025/26.
- 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 2. oktober 2025

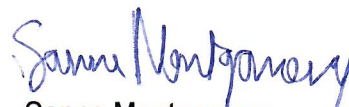
Administratorer:


Boelskifte Administration A/S

Bestyrelsen:


Bjørk Hasager Sørensen


Jan Gottfredsen


Sanne Montgomery


Camilla Mouridsen


Ulla Frederiksen



Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen "Parkhøj"

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen "Parkhøj" for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, 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 2025 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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 revisors 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 2. oktober 2025

CHRISTENSEN KJÆRULFF
STATSAUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Brian Hansen
Statsautoriseret revisor
MNE nr. 33311



Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 2024/25 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 2024 - 30. juni 2025

INDTÆGTER

Budget			
2024/25		2024/25	2023/24
Medlemmer			
2.704.800	Boligafgift m.v.	2.704.801	2.773.921
- 219.600	Juni boligafgiftsfri	- 219.639	- 231.160
351.000	Altanavgift	353.982	354.864
61.100	Kælderleje	61.246	61.116
<u>2.897.300</u>		<u>2.900.390</u>	<u>2.958.741</u>
Andre indtægter			
	Tilskud isoleringsarbejder, retur ved salg .	0	51.074
	Byggestrøm altaner	0	20.000
	Fraflytter	0	1.244
25.000	Vurderingsgebyrer (salg af andele)	45.000	33.000
	Ventelistegebyrer	1.700	600
	Indgået fra Q-park	875	350
<u>25.000</u>		<u>47.575</u>	<u>106.268</u>
Renteindtægter			
	Danske Bank, erhvervskonto	7.595	327
	Danske Bank, aftalekonto (ophørt)	30.258	30.443
<u>30.000</u>		<u>37.853</u>	<u>30.770</u>
<u>2.952.300</u>	INDTÆGTER I ALT	<u>2.985.818</u>	<u>3.095.779</u>

This document has e-signature Agreement-ID: 99939261411368969216

UDGIFTER

Prioritetsrenter			
47.000	Realkredit Danmark, 1,4920%	46.959	54.908
147.100	Realkredit Danmark, 1,6704% (altaner) (fra 30/12 2021) .	147.114	151.369
<u>194.100</u>		<u>194.073</u>	<u>206.277</u>
<u>0</u>	Andre renter	<u>0</u>	<u>0</u>
194.100	transport	194.073	206.277

**Resultatopgørelse for tiden 1. juli 2024 - 30. juni 2025****UDGIFTER**

Budget			2024/25	2023/24
<u>2024/25</u>			<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
194.100		transport	194.073	206.277
Ejendomsudgifter				
335.100	Ejendomsskatter	340.637		325.956
250.000	Renovation m.v.	223.082		215.336
183.000	Vandforbrug	185.089		175.734
80.000	Forsikringer	84.118		75.318
	Elforbrug	39.207		
31.000	Indbetaling kælder-el	- 6.519		27.829
26.000	Fibernet TDC	24.426		25.043
310.000	Vicevært, trappevask og vinduespolering..	301.872		277.596
10.000	Rengøringsartikler, graffiti, vejsalt m.v.	6.038		2.567
<u>1.225.100</u>			1.197.950	<u>1.125.379</u>
Almindelig vedligeholdelse				
	Rotte- & miløsag (ej dækket af forsikring)	53.250		0
	Forsikringsskade (opvaskemaskine)	1.302		0
	Murer	0		88.357
	Udbedring af omfangsdræn	108.500		0
	Blikkenslager incl. luftpotter kr. 24.919	48.296		40.569
	Brønde, kloaker og faldstammer	42.493		71.402
	Elektriker	24.327		11.271
	Dørtelefonanlæg	0		6.950
	Vaskeri	0		1.256
	Varmeanlæg	19.879		31.553
	Tagreparation	0		11.772
	Gård- og vejvedligeholdelse incl. traktor ..	22.876		38.258
	Legeplads	1.419		0
	Diverse materialer m.v.	13.843		10.650
	Snefejemaskine	16.000		0
	Småanskaffelser	0		6.447
	Reparation af port	0		26.871
	Låse og nøgler	2.556		8.001
<u>350.000</u>			<u>354.741</u>	<u>353.357</u>
1.769.200		transport	1.746.764	1.685.013

**Resultatopgørelse for tiden 1. juli 2024 - 30. juni 2025****UDGIFTER - fortsat**

Budget			
<u>2024/25</u>		<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
1.769.200	transport	1.746.764	1.685.013
Ekstraordinær vedligeholdelse			
0	Ny varmtvandsbeholder	0	190.250
0	Renovering af køkkentrapper	0	40.000
	Murer kældergulv	0	45.750
0	Tilskud isoleringsarbejder og nye radiatorer	19.850	0
0		19.850	276.000
Administration m.v.			
133.700	Administrationshonorar	133.700	128.777
4.700	Administrationshonorar for påkrævede nøgleskemaer 1 & 4	0	4.570
42.400	Varmeregnskabshonorar incl. kontrolmanual	42.344	40.950
33.000	Revision (rest tidligere år kr. 9.125)	46.625	40.737
3.000	Lovpligtige nøgleoplysninger/-tal	3.500	3.000
15.000	Kontorhold, porto, gebyrer, kopiering m.v.	17.937	12.974
231.800		244.106	231.008
Foreningsudgifter			
	Udgifter til møder og generalforsamling m.v.	24.758	24.877
	Blomster og gaver	2.312	1.866
	Telefon	5.750	5.750
	Anskaffelser til netværk	17.978	7.939
50.000		50.798	40.432
Andre udgifter			
	Lovpligtige sociale bidrag	3.620	3.582
25.000		3.620	3.582
2.076.000	UDGIFTER I ALT	2.065.138	2.236.035



Resultatopgørelse for tiden 1. juli 2024 - 30. juni 2025

fortsat

Budget 2024/25		2024/25	2023/24
2.952.300	Indtægter	2.985.818	3.095.779
2.076.000	Udgifter	2.065.138	2.236.035
876.300	ÅRETS RESULTAT	920.680	859.744
Forslag til resultatdisponering			
602.500	Betalte prioritetsafdrag i alt	602.477	593.213
326.000	Henlagt til forbedringer	318.000	540.000
0	Anvendt til ekstraordinær vedligeholdelse	0	- 276.000
- 52.200	Overført restandel af årets resultat	203	2.531
876.300	DISPONERET I ALT	920.680	859.744
Specifikation af betalte prioritetsafdrag i alt			
396.800	Realkredit Danmark, 1,4920%	396.792	390.928
205.700	Realkredit Danmark, 1,6704% (altaner) (fra 30/12 2021) .	205.685	202.285
602.500		602.477	593.213



Balance pr. 30. juni 2025

AKTIVER

	<u>30/6 2025</u>	<u>30/6 2024</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	<u>7.631.096</u>	<u>7.631.096</u>
Valuarvurdering 23/4 2020 samt afholdte udgifter til altaner	122.762.096	122.762.096
Danske Bank:		
Erhvervskonto 9444 4955 7764 32	5.923.917	<u>7.693.823</u>
(kreditmaximum kr. 0)		
Mellemregning med administrator	0	<u>0</u>
Tilgodehavender:		
Boligafgift m.v.	18.392	2.614
Varmeregnskab 2020/21	3.773	3.773
Varmeregnskab 2023/24	0	17.238
Udlæg i øvrigt (andelshavere)	2.400	4.715
Fraflyttere	9.740	9.295
Fjernvarmeafregning pr. 31. maj 2025	<u>34.005</u>	<u>0</u>
	68.310	<u>37.635</u>
Forudbetalte omkostninger	<u>133.616</u>	<u>164.281</u>
AKTIVER I ALT	<u>128.887.939</u>	<u>130.657.835</u>

**Balance pr. 30. juni 2025****PASSIVER**

				<u>30/6 2025</u>	<u>30/6 2024</u>
Prioritetsgæld	Udløbsår	Kursværdi	Nom. værdi		
Realkredit Danmark, 1,4920% (hovedstol kr. 5.789.000)	2030	2.018.496	2.073.931		2.470.723
Realkredit Danmark, 1,6704% (hovedstol kr. 7.615.000) (altaner) (fastforrentede kontantlån)	2051	5.736.338	6.908.794		7.114.479
		<u>7.754.834</u>		8.982.725	9.585.202
(kursværdi 30/6 2024 kr. 8.137.380)					
Mellemregning med administrator				2.686	16.875
Forudbetalt løbende boligafgift				13.567	8.248
Fraflytterafregninger				2.714.597	4.856.422
Afsat til revision incl. nøgleoplysninger/-tal				41.000	34.500
Varmeregnskab 2024/25:					
A'conto indbetalinger		579.583			
Afholdte udgifter		<u>- 561.106</u>		18.477	9.796
Varmeregnskab 2025/26:					
A'conto indbetalinger		51.122			
Afholdte udgifter		<u>- 48.345</u>		2.777	0
Antennekonto:					
Saldo 1. juli		4.485			
Antennebidrag		<u>195.863</u>			
		200.348			
Signallevering YouSee		168.145			
Verdens TV		24.975			
Antennebudget		<u>1.500</u>	194.620	5.728	4.485
Diverse kreditorer				255.916	211.121
Deposita				<u>381.645</u>	<u>383.045</u>
				12.419.118	15.109.694
Egenkapital					
Andelskapital:					
Saldo 1. juli		91.542			
Reservefond (opsparede prioritetsafdrag):					
Saldo 1. juli		17.132.205			
Henlagt afdrag på prioritetsgæld		<u>396.792</u>	<u>17.528.997</u>		
		transport	17.620.539	12.419.118	15.109.694



Balance pr. 30. juni 2025

PASSIVER

			<u>30/6 2025</u>	<u>30/6 2024</u>
	transport	17.620.539	12.419.118	15.109.694
Egenkapital - fortsat				
Reservefond altaner:				
Saldo 1. juli	484.425			
Henlagt afdrag på lån altaner	<u>205.685</u>	690.110		
Regulering af ejendom til ejendomsværdi:				
Saldo 1. juli	87.907.412			
Ændring i reservation pr. 30. juni	<u>650.080</u>	88.557.492		
Overskud:				
Saldo 1. juli	216.985			
Overskud ifølge resultatdisponering ...	<u>203</u>	217.188		
		<u>107.085.329</u>		<u>105.832.569</u>
Reservation:				
Saldo 1. juli	6.742.256			
Ændring i reservation pr. 30. juni	<u>- 650.080</u>	6.092.176		
Henlagt til forbedringer:				
Saldo 1. juli	2.973.316			
Hensat ifølge resultatdisponering	<u>318.000</u>			
	3.291.316			
Anvendt ekstraordinær vedligeholdelse	<u>0</u>	3.291.316		
		<u>9.383.492</u>		<u>9.715.572</u>
			<u>116.468.821</u>	<u>115.548.141</u>
PASSIVER I ALT			<u>128.887.939</u>	<u>130.657.835</u>

Sikkerhedsstillelser

Ejerpantebrev kr. 900.000 beror i Danske Bank.



Andelenes værdi

Beregning af **højeste** værdi af andele pr. 30. juni 2025,
jfr. lov om andelsboligforeninger, § 5, stk. 2 b (en valuarvurdering):

	<u>30/6 2025</u>	<u>30/6 2024</u>
Regnskabsmæssig egenkapital	116.468.821	115.548.141
Reserveret til fremtidig vedligeholdelse, kursudsving m.v. samt hensat til fremtidig regulering af ejendommens værdiansættelse	- 6.092.176	- 6.742.256
Henlagt til forbedringer	- 3.291.316	- 2.973.316
	107.085.329	105.832.569
Regulering af prioritetsgæld:		
Kursværdi	- 7.754.834	
Nom. restgæld	8.982.725	1.227.891
		1.447.822
Egenkapital til beregning af andelenes værdi	108.313.220	107.280.391
der specificeres således:		
Reservefond altaner	690.110	484.425
svarende til Andelskronefaktor 23,20 pr. 1 kr. af ejendommens samlede månedlige altanavgift pr. 1/7 2025 (kr. 29.744,00).		
Sidste år udgjorde de tilsvarende værdier kr. 16,5598 / kr. 29.253,00		
Restformue	107.623.110	106.795.966
svarende til Andelskronefaktor 490,00 pr. 1 kr. af ejendommens samlede månedlige boligafgift pr. 1/7 2025 (kr. 219.639,00).		
Sidste år udgjorde de tilsvarende værdier kr. 462,00 / kr. 231.160,10.		
	<u>108.313.220</u>	<u>107.280.391</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. 18.927 pr. kvm. jf. beregning af nøgletal K3.

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

Bestyrelsen

Sanne Montgomery

Jan Gotfredsen



Nøgleoplysninger og nøgletal

Nøgleoplysningerne er udarbejdet i henhold til bekendtgørelse december 2021.

Oplysningerne er opgjort pr. 30. juni 2025.

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	9.383.492	1.550
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	7,6 %	



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 2025)			435
		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag) pr. m ² andel	50	142	152
				kr. pr. m ² andel
K1	Foreslået andelsværdi			17.888
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver			1.039
K3	Teknisk andelsværdi			18.927
		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse løbende pr. m ²	47	60	59
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering pr. m ² (særlig vedligeholdelse / forbedring)	125	44	3
M3	Vedligeholdelse i alt pr. m ²	172	104	62
P	Friværdi, opgjort som ejendommens regnskabsmæssige værdi fratrullet gæld i ejendommen incl. eventuelle SWAP-aftaler			113.779.371
	Friværdi omregnet i % af ejendommens regnskabsmæssige værdi			93 %
		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag pr. m ² andel	96	98	100



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	1.039
Foreslået andelsværdi	17.888
Reserver uden for andelsværdi	1.550
Boligafgift i gennemsnit	435

Omkostninger i % af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag)	i %
Vedligeholdelsesomkostninger incl. ekstraordinære poster	14
Øvrige omkostninger	57
Finansielle poster, netto	6
Prioritetsafdrag	23
	<u>100</u>

**Likviditetsudvikling for tiden 1. juli 2024 - 30. juni 2025**

Likvide beholdninger (bank) pr. 1. juli 2024	7.693.823
Likviditetsmæssigt resultat	
Restandel af årets resultat ifølge resultatdisponering	203
Ændringer i balanceposter	
Udlæg altaner	0
Tilgodehavender og forudbetalte omkostninger	- 10
Gældsposter i øvrigt incl. hensættelser	- 1.770.099 - 1.770.109
Likvide beholdninger (bank) pr. 30. juni 2025	<u>5.923.917</u>



Likviditetsoversigt pr. 1. juli 2025

Likvide beløb

Danske Bank	5.923.900	
Tilgodehavender	68.300	
Forudbetalte omkostninger	<u>133.600</u>	6.125.800

Gældsposter

Mellemregning med administrator	2.700	
Forudbetalt løbende boligafgift m.v.	13.600	
Fraflytterafregninger	2.714.600	
Afsat til revision incl. nøgleoplysninger/-tal	41.000	
Varmeregnskab 2024/25	18.500	
Varmeregnskab 2025/26	2.800	
Antennekonto	5.700	
Diverse kreditorer	<u>255.900</u>	3.054.800
Likviditet		<u>3.071.000</u>

Opsparet henlæggelse til senere forbedringer		<u>3.291.300</u>
---	--	-------------------------

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

Brian Hansen

Navn returneret af MitID: Brian Hansen

Revisor

På vegne af Christensen Kjærulff

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

IP-adresse: 217.195.185.10:60170:60170

Dato for underskrift: 02-10-2025 10:04:02 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitID Erhverv



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.