

ANDELSBOLIGFORENINGEN VALBYPARKEN

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2020

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Vedtaget andelskrone

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Bestyrelsespåtegning.....	4
Administratorerklæring.....	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning.....	5-6
Ledelsesberetning	
Hoved- og nøgletal.....	7
Ledelsesberetning.....	8
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	9-11
Resultatopgørelse	12
Balance.....	13-14
Egenkapitalopgørelse.....	15
Noter.....	16-23
Andelsværdiberegning.....	23

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen	Andelsboligforeningen Valbyparken Valbygårdsvej 35-95 2500 Valby CVR-nr.: 18 88 35 38 Stiftet: 5. september 1995 Hjemsted: København Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Carsten Dyhr, formand Kenneth Budal Larsen Karsten Kryger Pedersen Frederik Berner Petersen Henning Wålden
Administrator	DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
Pengeinstitut	Danske Bank Lersø Parkallé 100 2100 København Ø

BESTYRELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for Andelsboligforeningen Valbyparken.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 25. marts 2021

Bestyrelse:

Carsten Dyhr
Formand

Kenneth Budal Larsen

Karsten Kryger Pedersen

Frederik Berner Petersen

Henning Wålden

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Valbyparken skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020.

Frederiksberg, den 25. marts 2021

Administrator:

DEAS A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Valbyparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Valbyparken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelsen og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelsen og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen 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 ledelsen 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugere 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:

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

- 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 interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens 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 ledelsen 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 25. marts 2021

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Buch
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34089

HOVED- OG NØGLETAL

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I Andelsboligforeningen Valbyparken anvendes andelsindskuddene som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for andelsværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte andelshaver. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Ejendom	Antal	Areal m ²
Andelsboliger.....	232	18.123
Boliglejemål.....	20	1.622
	252	19.745

Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	12.250	11.243
Valuarvurdering.....	21.078	19.347
Anskaffelsessum (kostpris).....	2.475	2.272
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	761	698
Foreslået andelsværdi.....	20.197	18.538
Reserver uden for andelsværdi.....	276	253
		Kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		461
Boliglejeindtægt pr. m ² udlejet bolig.....		609
Omkostninger mv. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		48 %
Øvrige omkostninger.....		24 %
Finansielle poster, netto.....		2 %
Afdrag.....		26 %
		100 %
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		85 %

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Foreningens aktivitet består i at eje og drive ejendommen beliggende Valbygårdsvej 35-95, 2500 Valby.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat er påvirket af omkostninger til helhedsplan på kr. 10 mio. Under hensyntagen hertil anses årets resultat for tilfredsstillende.

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for foreningens finansielle stilling.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Valbyparken for 2020 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligforeningsloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så den bedst viser indtægter og omkostninger i forbindelse med foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelserne i forhold til de realiserede tal og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne i forbindelse med de gennemførte aktiviteter.

Indtægter

Der er i årsregnskabet medtaget den for perioden opkrævede boligafgift og leje.

Ikke indbetalt boligafgift og leje samt forudmodtaget boligafgift og leje er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis tilgodehavende/forudmodtaget boligafgift og leje.

Den del af de hos lejerne opkrævede beløb vedrørende Grundejerns Investeringsfond, der repræsenterer en bindingspligt, er modregnet i lejeindtægterne og indregnet under øvrig gæld.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer og lignende indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis fuldt ud periodiseret i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger omfatter omkostninger til drift af foreningen, herunder ejendomsskatter og forbrugsafgifter, reparation og vedligeholdelse, foreningsomkostninger samt afskrivninger på foreningens anlægsaktiver.

Ikke betalte omkostninger for regnskabsperioden og betalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsperioder er medtaget i årsregnskabet som henholdsvis skyldige omkostninger/periodeafgrænsningsposter.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster direkte på egenkapitalen.

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom måles til kostpris med tillæg af værdien af foretagne forbedringer. Der afskrives ikke på ejendommen, bortset fra afskrivninger på eventuelt indlagte installationer mv., som må antages at have en forkortet levetid.

Andre materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Installationer.....	10-20 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	5 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

Finansielle anlægsaktiver

Finansielle anlægsaktiver vedrører tilgodehavender hos andelshavere vedrørende altaner. Som værdiansættes til nominel værdi. Aktivet afskrives i takt med indbetalinger fra andelshaverne.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver samt finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Grundejernes Investeringsfond

Indestående i Grundejernes Investeringsfond værdiansættes til pariværdi. Bindingspligt over for Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets indbetalingsforpligtelse. Tilgodehavendet modsvares af det under hensatte forpligtelser indregnede beløb, og det virker derfor neutralt i relation til andelsværdiberegningen. Rentetilskrivningen på indestændet føres som en særskilt post på foreningens egenkapital.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat" indeholder akkumuleret resultat og tillægsværdi ved nyudstedelse af andele.

Hensatte forpligtelser

"Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond" vedrører foreningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser. Beløbet modsvarer den under aktiver indregnede bindingspligt.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Derved opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavanceskat. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes ligeledes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af skattemæssigt underskud til fremførelse.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til den nominelle restgæld på balancedagen. Den fulde restgæld er anført som langfristet gæld, uanset at en del af gælden forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet.

Gæld i øvrigt værdiansættes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER

Nøgleoplysninger

I henhold til bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. fra Erhvervsministeriet, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 20, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om foreningens økonomi.

Andelskroneopgørelse

Beregningen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligforeningsloven samt foreningens vedtægter § 14.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14, at selv om der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

		<i>Er ikke underlagt revision</i>		
	Note	Regnskab 2020 kr.	Budget 2020 kr.	Regnskab 2019 kr.
Boligafgift.....		8.360.145	8.360.000	8.891.956
Lejeindtægter.....	1	1.103.567	1.164.000	1.094.830
Vaskeriindtægter.....		238.005	240.000	242.553
Diverse indtægter.....		86.661	20.000	26.894
INDTÆGTER.....		9.788.378	9.784.000	10.256.233
Ejendomsskat og forsikringer.....	2	-2.431.068	-2.432.000	-2.389.258
Forbrugsafgifter.....	3	-1.246.523	-1.194.000	-1.211.546
Renholdelse.....	4	-1.475.614	-1.494.000	-1.389.209
Vedligeholdelse, løbende.....	5	-1.579.605	-2.056.073	-1.235.483
Vedligeholdelse, genopretning og renovering...	6	-10.001.537	0	-7.504.229
Administrationsomkostninger.....	7	-653.177	-615.000	-592.190
Afskrivninger.....	8	-81.682	-83.000	-81.681
OMKOSTNINGER.....		-17.469.206	-7.874.073	-14.403.596
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		-7.680.828	1.909.927	-4.147.363
Andre finansielle indtægter.....	9	208.642	220.000	239.794
Andre finansielle omkostninger.....	10	-695.846	-265.557	-493.593
Finansielle poster.....		-487.204	-45.557	-253.799
RESULTAT FØR SKAT.....		-8.168.032	1.864.370	-4.401.162
Skat af årets resultat.....	11	-14.169	-50.000	-41.514
ÅRETS RESULTAT.....		-8.182.201	1.814.370	-4.442.676
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Afdrag på prioritetsgæld.....		6.346.988	1.814.370	2.524.203
Overført restandel af årets resultat.....		-14.529.189	0	-6.966.879
DISPONERET I ALT.....		-8.182.201	1.814.370	-4.442.676

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Grunde og bygninger.....		36.782.566	34.586.901
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		0	13.290
Helhedsplan.....		0	10.155.672
Udskiftning af hoveddøre.....		0	1.031.057
Materielle anlægsaktiver.....	12	36.782.566	45.786.920
Nettotilgodehavender vedrørende altaner.....		3.021.912	3.737.288
Finansielle anlægsaktiver.....	13	3.021.912	3.737.288
ANLÆGSAKTIVER.....		39.804.478	49.524.208
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		0	39.794
Indestående, Grundejernes Investeringsfond § 18b.....		0	375.840
Andre tilgodehavender.....		80.033	137.428
Tilgodehavende selskabsskat.....		28.000	0
Periodeafgrænsningsposter.....		265.224	244.258
Antenneregnskab.....	14	31.865	23.910
Tilgodehavender.....		405.122	821.230
Likvide beholdninger.....	15	10.455.860	9.680.187
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		10.860.982	10.501.417
AKTIVER.....		50.665.460	60.025.625

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2020 kr.	2019 kr.
Andelskapital.....		5.092.563	5.092.563
Overført resultat.....		20.877.766	28.604.302
EGENKAPITAL.....		25.970.329	33.696.865
Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond.....		0	375.840
Hensættelse til udskudt skat.....		45.146	45.146
HENSATTE FORPLIGTELSE.....		45.146	420.986
Prioritetsgæld.....	16	15.530.129	21.614.415
Deposita og forudbetalt leje.....		1.269.494	1.350.686
Langfristede gældsforpligtelser.....		16.799.623	22.965.101
Mellemregning andelshavere ved salg.....		6.383.007	0
Forudmodtaget boligafgift og leje.....		0	77.787
Selskabsskat.....		0	20.514
Anden gæld.....		843.856	2.426.441
Elregnskab.....		334.989	288.817
Varmeregnskab.....	17	288.510	129.114
Kortfristede gældsforpligtelser.....		7.850.362	2.942.673
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		24.649.985	25.907.774
PASSIVER.....		50.665.460	60.025.625
Eventualposter mv.	18		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	19		
Nøgleoplysninger	20		
Andelsværdiberegning	21		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Andelskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2020.....	5.092.563	28.604.303	33.696.866
Forslag til årets resultatdisponering.....		-14.529.189	-14.529.189
Afdrag på prioritetsgæld.....		6.346.988	6.346.988
Regulering Grundejernes Investeringsfond.....		455.664	455.664
Egenkapital 31. december 2020.....	5.092.563	20.877.766	25.970.329

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2020 kr.	Budget 2020 kr.	Regnskab 2019 kr.	Note
Lejeindtægter				1
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	988.416	985.000	1.045.305	
Lejeindtægt, p-plads.....	162.260	168.000	135.000	
Lejeindtægt, kælderrum.....	14.263	19.000	18.820	
Heraf hensat, Grundejernes Investeringsfond...	0	0	-77.640	
Lejetab, tomgangsleje mv.....	-61.372	-8.000	-26.655	
	1.103.567	1.164.000	1.094.830	
Ejendomsskat og forsikringer				2
Ejendomsskat.....	2.166.439	2.167.000	2.166.441	
Forsikringer.....	259.310	260.000	216.884	
Erhvervsansvarsforsikring.....	5.319	5.000	5.933	
	2.431.068	2.432.000	2.389.258	
Forbrugsafgifter				3
Elforbrug, fællesarealer.....	186.330	150.000	185.038	
Vandforbrug.....	716.963	700.000	702.478	
Renovation.....	343.230	344.000	324.030	
	1.246.523	1.194.000	1.211.546	
Renholdelse				4
Vicevært m.fl.....	803.066	852.000	838.901	
Ejendomsservice.....	18.875	25.000	13.000	
Trappevask.....	246.772	240.000	235.327	
Snerydning, grus og saltning.....	0	10.000	3.397	
Pasning af grønne og befæstede arealer.....	58.600	50.000	17.834	
Fællesvaskeri.....	141.324	130.000	112.283	
Rengøringsartikler.....	59.826	20.000	9.079	
Sociale omkostninger.....	11.609	13.000	11.971	
Container og kørsel med skrald.....	14.170	45.000	28.801	
Andre udgifter, ejendomsfunktionær.....	8.250	8.000	7.939	
Arbejdstøj.....	8.893	10.000	1.589	
Personaleomkostninger.....	64.892	6.000	38.592	
Materialeudgifter.....	27.358	40.000	26.583	
Skadedyrsbekæmpelse.....	7.003	30.000	43.375	
Fælleslokaler.....	4.976	15.000	538	
	1.475.614	1.494.000	1.389.209	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2020 kr.	Budget 2020 kr.	Regnskab 2019 kr.	Note
Vedligeholdelse, løbende				5
Blikkenslager.....	463.566	0	290.035	
Murer.....	310.048	0	151.753	
Elektriker.....	300.741	0	330.184	
Forsikringskader.....	10.293	0	13.448	
Arkitekt og rådgivende ingeniør.....	27.094	50.000	0	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	465.595	0	447.810	
Selskabslokaler.....	2.268	3.000	2.253	
Diverse vedligeholdelse.....	0	2.003.073	0	
	1.579.605	2.056.073	1.235.483	
Vedligeholdelse, genopretning og renovering				6
Udskiftning af hoveddøre.....	0	0	441.882	
Helhedsplan.....	10.001.537	0	0	
Fugeprojekt.....	0	0	7.062.347	
	10.001.537	0	7.504.229	
Administrationsomkostninger				7
Administration.....	325.350	326.000	318.790	
Anden administration.....	38.400	10.000	9.525	
Revision.....	27.500	38.000	37.500	
Advokat.....	56.625	30.000	36.000	
Anden rådgivning.....	19.940	20.000	18.054	
Kontingenter/abonnementer.....	25.975	0	0	
Kontorartikler mv.....	40.345	29.000	25.669	
Porto/gebyrer/stempel.....	2.353	3.000	2.308	
Telefon og internet.....	2.193	3.000	1.200	
Handelsværdiurdering.....	27.500	28.000	37.500	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	23.100	23.000	23.000	
Målerpasning og varmeregnskab.....	42.042	43.000	41.019	
Generalforsamling.....	20.354	37.000	19.400	
Beboeraktiviteter.....	1.500	25.000	22.225	
	653.177	615.000	592.190	
Afskrivninger				8
Afskrivning driftsmidler.....	13.290	14.000	13.289	
Afskrivning installationer.....	68.392	69.000	68.392	
	81.682	83.000	81.681	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>		Regnskab 2019 kr.	Note
	Regnskab 2020 kr.	Budget 2020 kr.		
Andre finansielle indtægter				9
Renteindtægter Gl.....	1.406	0	0	
Diverse renteindtægter.....	207.236	220.000	239.794	
	208.642	220.000	239.794	
Andre finansielle omkostninger				10
Renteomkostninger bank.....	22.966	0	2.449	
Prioritetsrenter.....	248.040	265.557	491.144	
Låneomkostninger.....	424.840	0	0	
	695.846	265.557	493.593	
Skat af årets resultat				11
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..	0	50.000	41.514	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	14.169	0	0	
	14.169	50.000	41.514	
Materielle anlægsaktiver				12
		Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
Kostpris 1. januar 2020.....		41.889.867	697.108	
Forbedringsdel helhedsplan.....		1.233.000	0	
Udskiftning hoveddøre.....		1.031.057	0	
Kostpris 31. december 2020.....		44.153.924	697.108	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020.....		7.302.966	683.818	
Årets afskrivninger		68.392	13.290	
Af- og nedskrivninger 31. december 2020.....		7.371.358	697.108	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....		36.782.566	0	
		Helhedsplan	Udskiftning af hoveddøre	
Kostpris 1. januar 2020.....		10.115.672	1.031.057	
Forbedringer flyttet til ejendom.....		-1.233.000	-1.031.057	
Tilgang		1.118.865	0	
Vedligeholdelsesandel udgiftsført		-10.001.537	0	
Kostpris 31. december 2020.....		0	0	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....		0	0	

NOTER

						Note
Finansielle anlægsaktiver						13
					Nettotilgodehavender vedrørende altaner	
Saldo 1. januar 2020.....					3.737.288	
Afdrag.....					-715.376	
Saldo 31. december 2020.....					3.021.912	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020.....					3.021.912	
					2020 kr.	2019 kr.
Antenneregnskab						14
Indbetalt a conto antenne.....				-115.400	-227.400	
Afholdte serviceydelser antenne.....				123.356	232.867	
Afregning serviceydelser antenne.....				23.909	18.443	
				31.865	23.910	
Likvide beholdninger						15
Danske Bank.....				10.452.066	7.728.401	
Altankonto Danske Bank.....				-882	1.937.572	
Vicevært konto 9444, 4816 065 135.....				4.676	14.214	
				10.455.860	9.680.187	
Prioritetsgæld						16
	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo	
Realkredit Danmark nom. kr. 18.000.000.....	16.193.425	396.126	165.034	0	0	
Jyske Kredit 1,83804 16.985.000.....	5.420.990	5.420.990	34.448	0	0	
Realkredit Danmark 16.060.000.....	0	529.872	48.558	15.530.129	15.691.637	
	21.614.415	6.346.988	248.040	15.530.129	15.691.637	

Lånet fra Realkredit Danmark nom. 18.000 tkr. er et kontantlån og er indfriet.

Rentetilpasningslånet fra Jyske Realkredit nom. 16.985 tkr. er et F10 lån og er indfriet.

Lånet fra Realkredit Danmark nom. 16.060 tkr. er et kontantlån med en rente på 0,2164% og en restløbetid på 14 år og 6 måneder. Bidragssatsen på lånet er 0,3900% pr. år.

NOTER

	2020 kr.	2019 kr.	Note
Varmeregnskab			17
Indbetalt a conto varme.....	1.910.630	1.875.497	
Afholdte varmeudgifter.....	-1.622.120	-1.746.383	
	288.510	129.114	

Eventualposter mv.
18
Eventualforpligtelser

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervsmæssig anvendelse (udlejet lejlighed) til skattefri anvendelse (andelslejlighed). Skattepligten omfatter den del af ejendomsavancen, som forholdsmæssigt kan henføres til de udlejede lejligheder, der er solgt i perioden fra foreningens stiftelse til udgangen af det indkomstår, hvori det sidste lejemål skifter status. Dette kan således udgøre et væsentligt skattetilsvær, som ikke fremgår af årsregnskabet balance og derved ikke er indregnet i beregningen af andelenes værdi, idet foreningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
19

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 15.530 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør 36.783 tkr.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

20

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2020		31-12-2019	31-12-2018
	Antal BBR	Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	232	18.123	17.893
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	20	1.622	1.852
B4	Erhvervslejemål	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0
B6	I alt	252	19.745	19.745

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften?	<input checked="" type="checkbox"/>			
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				

D1	Foreningens stiftelsesår	1995
D2	Ejendommens opførelsesår	1957

	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:	

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		<input checked="" type="checkbox"/>	
		kr.	Gns. kr. pr. m ²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	382.000.000	19.347	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.000.000	253	
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	1		

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

20

	Ja	Nej
G1 Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		<input checked="" type="checkbox"/>
G2 Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		<input checked="" type="checkbox"/>
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		<input checked="" type="checkbox"/>

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1 Boligafgift	435
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	44

	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	151	-245	-451

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	20.197
K2 Gæld - omsætningsaktiver	761
K3 Teknisk andelsværdi	20.958

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	53	63	80
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	41	380	507
M3 Vedligeholdelse i alt	94	443	587

4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	44 %
Friværdi i forhold til valuarvurdering	94 %

	2018 kr. pr. m ²	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	139	139	350

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

21

I henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 25.970.329.

For at konstatere den samlede "handelsværdi" for andelene i henhold til andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2 er det tilladt at opskrive ejendommen til en af følgende værdier:

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 12).....	44.851.032
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	382.000.000
3. Kontantejendomsværdi.....	222.000.000

Ejendommen blev den 18. februar 2021 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Property Advisers til en kontant handelspris på kr. 382.000.000 pr. 31. december 2020.

I den udstrækning markedsrenter ændrer sig, eller ejendommens forhold i øvrigt ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig. Endvidere kan en vurdering, foretaget af en anden valuar, eller revurdering af den offentlige ejendomsvurdering føre til en anden beregning af andelskronen.

Foreningens formue til brug for salg af andele opgjort efter handelsværdi som udlejningsejendom kan opgøres således:

Bogført egenkapital 31. december 2020.....		25.970.329
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	382.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>36.782.566</u>	345.217.434
Bogført værdi prioritetsgæld.....	15.530.129	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>15.691.637</u>	-161.508
Reserveret til fremtidig vedligeholdelse, kursrisiko og risiko for stigning i afkastgrad.....		-5.000.000
Foreningens formue pr. 31. december 2020.....		366.026.255

Hver andelshaver kan herefter i henhold til vedtægterne opgøre sin andel af foreningens formue (andelskronen) ved at indsætte det oprindelige indskud ifølge andelsbeviset i følgende brøk:

$$\frac{366.026.255}{5.092.563} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 71,8747, svarende til 20.196,78 kr. pr. m².

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Faraz Heidaripour

Administrator

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:69780549

IP: 185.229.xxx.xxx

2021-05-11 08:17:14Z

NEM ID 

Carsten Dyhr

Formand

På vegne af: AB Valbyparken

Serienummer: PID:9208-2002-2-826031043051

IP: 37.120.xxx.xxx

2021-05-11 08:27:13Z

NEM ID 

Frederik Berner Petersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Valbyparken

Serienummer: PID:9208-2002-2-576418187611

IP: 212.93.xxx.xxx

2021-05-11 09:44:30Z

NEM ID 

Henning Waldén

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Valbyparken

Serienummer: PID:9208-2002-2-243563941857

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-05-11 12:27:51Z

NEM ID 

Karsten Kryger Pedersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Valbyparken

Serienummer: PID:9208-2002-2-340199514395

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-05-11 16:54:24Z

NEM ID 

Kenneth Budal Larsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Valbyparken

Serienummer: PID:9208-2002-2-280934847446

IP: 89.23.xxx.xxx

2021-05-11 18:35:24Z

NEM ID 

Jesper Buch

Underskrivende revisor

På vegne af: BDO Statsautoriseret revisionsaktiesels...

Serienummer: CVR:20222670-RID:1253785165915

IP: 77.243.xxx.xxx

2021-05-12 06:12:11Z

NEM ID 

Faraz Heidaripour

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:69780549

IP: 217.195.xxx.xxx

2021-05-12 08:20:38Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: V5ZCQ-W682G-VEL0F-W4PW3-6K6VX-CAWD7

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>