

ANDELSBOLIGFORENINGEN VALBYPARKEN

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
foreningens ordinære generalforsamling,
den

Vedtaget andelskrone

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Foreningsoplysninger	
Foreningsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Administratørerklæring.....	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 Ejendomme: Matr.nr. 2070, Valby, København 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 Henriette Weiendorp Bandsholm Hans Stryger
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

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Andelsboligforeningen Valbyparken.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 15. marts 2022

Bestyrelse:

Carsten Dyhr
Formand

Kenneth Budal Larsen

Karsten Kryger Pedersen

Frederik Berner Petersen

Henning Wålden

Henriette Weiendorp Bandsholm

Hans Stryger

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator i Andelsboligforeningen Valbyparken skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021. 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 2021.

Frederiksberg, den 15. marts 2022

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 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for 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.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Foreningen 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, andelsboligloven 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 15. marts 2022

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.....	22.071	20.258
Anskaffelsessum (kostpris).....	2.436	2.236
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	631	579
Foreslået andelsværdi.....	21.293	19.544
Reserver uden for andelsværdi.....	276	253
		Kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		426
Boliglejeindtægt pr. m ² udlejet bolig.....		619
Omkostninger mv. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		21 %
Øvrige omkostninger.....		67 %
Finansielle poster, netto.....		0 %
Afdrag.....		12 %
		100 %
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter.....		84 %

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 anses 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 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse A, andelsboligloven, 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.

Endvidere er formålet at give krævede nøgleoplysninger, oplysning om andelenes værdi og oplysninger om eventuel tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

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.

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.

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 posteringer 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.

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, driftsførte kurstab eller amortisering af kurstab og låneomkostninger og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer, om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

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.....	10-25 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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 acontoskatte.

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 del af gælden, der forfalder til betaling inden ét år fra årsafslutningstidspunktet, er anført som kortfristet gæld. Den fulde restgæld fremgår af noten.

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 "Nøgleoplysnings-skema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

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

Andelskroneopgørelse

Beregningsen af andelskronens værdi foretages i overensstemmelse med § 5 stk. 2 i andelsboligloven 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 2021 kr.	Budget 2021 kr.	Regnskab 2020 kr.
Boligafgift.....		7.720.554	7.883.000	8.360.145
Lejeindtægter.....	1	1.181.118	1.172.000	1.103.567
Vaskeriindtægter.....		229.189	240.000	238.005
Diverse indtægter.....		30.631	20.000	86.661
INDTÆGTER.....		9.161.492	9.315.000	9.788.378
Skatter og afgifter.....	2	-3.501.729	-3.470.000	-3.412.962
Forsikringer og abonnementer.....	3	-302.373	-324.000	-305.259
Renholdelse.....	4	-1.610.833	-1.505.000	-1.471.636
Vedligeholdelse, løbende.....	5	-1.378.282	-2.258.000	-1.558.799
Vedligeholdelse, genopretning og renovering...	6	-482.603	0	-10.001.537
Administrationsomkostninger.....	7	-581.845	-662.000	-637.331
Afskrivninger.....	8	-62.786	-83.000	-81.682
OMKOSTNINGER.....		-7.920.451	-8.302.000	-17.469.206
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		1.241.041	1.013.000	-7.680.828
Andre finansielle indtægter.....	9	139.872	208.000	208.642
Andre finansielle omkostninger.....	10	-120.486	-115.000	-695.846
Finansielle poster.....		19.386	93.000	-487.204
RESULTAT FØR SKAT.....		1.260.427	1.106.000	-8.168.032
Skat af årets resultat.....	11	45.146	-50.000	-14.169
ÅRETS RESULTAT.....		1.305.573	1.056.000	-8.182.201
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Overført restandel af årets resultat.....		1.305.573	1.056.000	-8.182.201
DISPONERET I ALT.....		1.305.573	1.056.000	-8.182.201
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		1.305.573	1.056.000	-8.182.201
Afdrag på prioritetsgæld.....		-1.055.667	-1.056.000	-6.346.988
Afskrivninger.....		62.786	83.000	81.682
LIKVIDITETSRESULTAT.....		312.692	83.000	-14.447.507

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		36.719.781	36.782.566
Materielle anlægsaktiver.....	12	36.719.781	36.782.566
Nettotilgodehavender vedrørende altaner.....		1.996.495	3.021.912
Finansielle anlægsaktiver.....	13	1.996.495	3.021.912
ANLÆGSAKTIVER.....		38.716.276	39.804.478
Andre tilgodehavender.....		126.242	80.033
Tilgodehavende selskabsskat.....		38.000	28.000
Periodeafgrænsningsposter.....		258.099	265.224
Antenneregnskab.....	14	0	31.865
Tilgodehavender.....		422.341	405.122
Likvide beholdninger.....	15	6.640.657	10.455.860
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		7.062.998	10.860.982
AKTIVER.....		45.779.274	50.665.460

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Andelsindskud.....		5.092.563	5.092.563
Overført resultat.....		22.183.341	20.877.766
EGENKAPITAL.....		27.275.904	25.970.329
Hensættelse til udskudt skat.....		0	45.146
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		0	45.146
Prioritetsgæld.....	16	13.416.508	14.474.462
Deposita og forudbetalt leje.....		1.238.061	1.269.494
Langfristede gældsforpligtelser.....		14.654.569	15.743.956
Prioritetsgæld.....	16	1.057.954	1.055.667
Mellemregning andelshavere ved salg.....		1.538.078	6.383.007
Anden gæld.....		853.334	843.856
Elregnskab.....		165.089	334.989
Varmeregnskab.....	17	234.346	288.510
Kortfristede gældsforpligtelser.....		3.848.801	8.906.029
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		18.503.370	24.649.985
PASSIVER.....		45.779.274	50.665.460
Eventualposter mv.	18		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	19		
Nøgleoplysninger	20		
Andelsværdiberegning	21		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2021 kr.	2020 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	5.092.563	5.092.563
	5.092.563	5.092.563
Overført resultat mv.		
Primo.....	20.877.768	28.604.303
Regulering Grundejernes Investeringsfond.....	0	455.664
Rest af årets resultat.....	1.305.573	-8.182.201
	22.183.341	20.877.766
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	27.275.904	25.970.329
EGENKAPITAL.....	27.275.904	25.970.329

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2021 kr.	Budget 2021 kr.	Regnskab 2020 kr.	Note
Lejeindtægter				1
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	1.003.948	994.000	988.416	
Lejeindtægt, p-plads.....	164.800	167.000	162.260	
Lejeindtægt, kælderrum.....	18.358	19.000	14.263	
Lejetab, tomgangsleje mv.....	-5.988	-8.000	-61.372	
	1.181.118	1.172.000	1.103.567	
Skatter og afgifter				2
Ejendomsstat.....	2.166.442	2.167.000	2.166.439	
El forbrug.....	235.158	187.000	186.330	
Vand.....	724.295	740.000	716.963	
Renovation.....	367.105	367.000	336.965	
Rottebekæmpelse.....	8.729	9.000	6.265	
	3.501.729	3.470.000	3.412.962	
Forsikringer og abonnementer				3
Ejendomsforsikring.....	275.863	276.000	259.310	
Arbejdsskade-forsikring.....	5.714	5.000	5.319	
Sygeforsikring.....	6.355	6.000	6.246	
Motorkøretøjsforsikring.....	2.394	3.000	2.353	
Service elektrolyse.....	0	24.000	23.250	
Service pumper.....	2.781	3.000	2.725	
Internet.....	1.924	3.000	2.193	
Øvrige abonnementer.....	7.342	4.000	3.863	
	302.373	324.000	305.259	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2021 kr.	Budget 2021 kr.	Regnskab 2020 kr.	Note
Renholdelse				4
Vicevært m.fl.....	879.050	853.000	803.066	
Ejendomsservice.....	32.563	25.000	18.875	
Trappevask.....	255.072	248.000	246.772	
Vinduespolering.....	3.919	0	0	
Snerydning, grus og saltning.....	5.575	10.000	0	
Drift af maskiner.....	44.145	50.000	58.600	
Drift af fællesarealer.....	137.151	35.000	0	
Fællesvaskeri.....	114.734	130.000	141.324	
Rengøringsartikler.....	6.072	20.000	59.826	
Sociale omkostninger.....	12.912	13.000	11.609	
Container og kørsel med skrald.....	20.244	15.000	14.170	
Telefon og mobiltelefon.....	11.417	11.000	10.518	
Arbejdstøj.....	2.300	10.000	8.893	
Personaleomkostninger.....	1.025	0	58.646	
Materialeudgifter.....	65.911	40.000	27.358	
Skadedyrsbekæmpelse.....	18.375	30.000	7.003	
Fælleslokaler.....	368	15.000	4.976	
	1.610.833	1.505.000	1.471.636	
Vedligeholdelse, løbende				5
Blikkenslager.....	356.817	0	463.566	
Murer.....	252.613	0	310.048	
Elektriker.....	299.425	0	300.741	
Forsikringskader.....	37.014	0	10.293	
Arkitekt og rådgivende ingeniør.....	0	0	8.556	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	432.413	0	465.595	
Diverse vedligeholdelse.....	0	2.258.000	0	
	1.378.282	2.258.000	1.558.799	
Vedligeholdelse, genopretning og renovering				6
Udskiftning af hoveddøre.....	482.603	0	0	
Helhedsplan.....	0	0	10.001.537	
	482.603	0	10.001.537	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>		Regnskab 2020 kr.	Note
	Regnskab 2021 kr.	Budget 2021 kr.		
Administrationsomkostninger				7
Administration.....	331.445	332.000	325.350	
Anden administration.....	0	10.000	28.400	
Byggesagshonorar.....	0	0	10.000	
Revision.....	37.000	38.000	27.500	
Advokat.....	12.500	30.000	56.625	
Anden konsulent.....	1.500	0	2.000	
Ingeniør.....	0	50.000	18.538	
Kontorartikler mv.....	11.595	5.000	10.515	
Gebyrer.....	22.319	20.000	17.940	
Porto.....	10.590	20.000	25.967	
Handelsværdiurdering.....	27.500	28.000	27.500	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	34.650	23.000	23.100	
Målerpasning og varmeregnskab.....	19.850	43.000	42.042	
Mødeudgifter.....	34.792	35.000	20.354	
Repræsentation.....	1.796	3.000	0	
Beboeraktiviteter.....	4.443	25.000	1.500	
Driftsført antenneregnskab.....	31.865	0	0	
	581.845	662.000	637.331	
Afskrivninger				8
Afskrivning driftsmidler.....	0	14.000	13.290	
Afskrivning installationer.....	62.786	69.000	68.392	
	62.786	83.000	81.682	
Andre finansielle indtægter				9
Renteindtægter Gl.....	0	0	1.406	
Diverse renteindtægter.....	139.872	208.000	207.236	
	139.872	208.000	208.642	
Andre finansielle omkostninger				10
Renteomkostninger bank.....	28.711	23.000	22.966	
Prioritetsrenter.....	91.775	92.000	248.040	
Låneomkostninger.....	0	0	424.840	
	120.486	115.000	695.846	
Skat af årets resultat				11
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-45.146	50.000	14.169	
	-45.146	50.000	14.169	

NOTER

			Note
Materielle anlægsaktiver			12
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2021.....		44.153.925	
Kostpris 31. december 2021.....		44.153.925	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....		7.371.358	
Årets afskrivninger		62.786	
Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....		7.434.144	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		36.719.781	
 Finansielle anlægsaktiver			 13
		Nettobilgodehavender vedrørende altaner	
Saldo 1. januar 2021.....		3.021.911	
Afdrag.....		-1.025.416	
Saldo 31. december 2021.....		1.996.495	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		1.996.495	
	2021	2020	
	kr.	kr.	
Antenneregnskab			14
Indbetalt a conto antenne.....	0	115.400	
Afholdte serviceydelser antenne.....	0	-123.356	
Afregning serviceydelser antenne.....	0	-23.909	
Antenneregnskab primo.....	-31.865	0	
Driftsført antenneregnskab.....	31.865	0	
	0	-31.865	
 Likvide beholdninger			 15
Danske Bank.....	5.155.797	10.452.066	
Altankonto Danske Bank.....	1.484.445	-882	
Vicevært konto 9444 4816 065 135.....	415	4.676	
	6.640.657	10.455.860	

NOTER

					Note
Prioritetsgæld					16
	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Realkredit Danmark 16.060.000.....	15.530.129	1.055.667	91.775	14.474.462	14.142.063
	15.530.129	1.055.667	91.775	14.474.462	14.142.063
				2021 kr.	2020 kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:					
Kort del af gæld (under 1 år).....			1.057.954	1.055.667	
Lang del af gæld (mere end 1 år).....			13.416.508	14.474.462	
			14.474.462	15.530.129	
Informationer om indregnede lån					
Lånet fra Realkredit Danmark nom. 16.060 tkr. er et kontantlån med en rente på 0,2164% og en restløbetid på 13 år og 6 måneder. Bidragssatsen på lånet er 0,3900% pr. år.				2021 kr.	2020 kr.
Varmeregnskab					17
Indbetalt a conto varme.....			1.922.180	1.910.630	
Afholdte varmeudgifter.....			-1.687.834	-1.622.120	
			234.346	288.510	
Eventualposter mv.					18
Eventualforpligtelser					
Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervmæssig 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 årsregnskabets 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, 14.474 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 36.720 tkr.					

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

20

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2021		31-12-2020	31-12-2019
	Antal BBR	Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	232	18.123	18.123
B2	Erhvervsandele	0	0	0
B3	Boliglejemål	20	1.622	1.622
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"/>	
	Sæt kryds	Ja	Nej	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		<input checked="" type="checkbox"/>	
		kr.	Gns. kr. pr. m²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	400.000.000		20.258
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	5.000.000		253
			%	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		1	

NOTER

Note

Nøgleoplysninger (fortsat)

20

	Ja	Nej
G1		<input checked="" type="checkbox"/>
G2		<input checked="" type="checkbox"/>
G3		<input checked="" type="checkbox"/>

2. ANDELSBOLIGFORENINGENS DRIFT, HERUNDER UDLEJNINGSVIRKSOMHED

	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	420
H2	0
H3	55

	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
J	-245	-451	72

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	21.293
K2	631
K3	21.924

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
M1	63	79	70
M2	380	507	24
M3	443	586	94

4. FINANSIELLE FORHOLD

P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	58 %
	Friværdi i forhold til valuarvurdering	95 %

	2019 kr. pr. m ²	2020 kr. pr. m ²	2021 kr. pr. m ²
R	139	350	58

NOTER

Note

Andelsværdiberegning

21

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 27.275.904.

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

1. Anskaffelsesprisen (jf. note 12).....	44.153.925
2. Handelsværdi som udlejningsejendom.....	400.000.000
3. Kontantejendomsværdi.....	222.000.000

Ejendommen blev den 14. januar 2022 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Property Advisers til en kontant handelspris på kr. 400.000.000 pr. 31. december 2021.

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 2021		27.275.904
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	400.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>36.719.781</u>	363.280.219
Bogført værdi prioritetsgæld.....	14.474.462	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>14.142.063</u>	332.399
Reserveret til fremtidig vedligeholdelse, kursrisiko og risiko for stigning i afkastgrad.....		-5.000.000
Foreningens formue pr. 31. december 2021		385.888.522

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:

$$\frac{385.888.522}{5.092.563} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 75,7749, svarende til 21.292,75 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.”

Niels Brix

Administrator

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:91151256

IP: 83.94.xxx.xxx

2022-04-20 11:20:45 UTC

NEM ID 

Henriette Weiendorp Bandsholm

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Valbyparken

Serienummer: PID:9208-2002-2-421531895040

IP: 89.23.xxx.xxx

2022-04-20 17:46:54 UTC

NEM ID 

Henning Waldén

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Valbyparken

Serienummer: PID:9208-2002-2-243563941857

IP: 213.158.xxx.xxx

2022-04-21 08:25:32 UTC

NEM ID 

Karsten Kryger Pedersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Valbyparken

Serienummer: PID:9208-2002-2-340199514395

IP: 89.23.xxx.xxx

2022-04-21 09:42:04 UTC

NEM ID 

Kenneth Budal Larsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Valbyparken

Serienummer: PID:9208-2002-2-280934847446

IP: 89.23.xxx.xxx

2022-04-21 18:51:56 UTC

NEM ID 

Frederik Berner Petersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Valbyparken

Serienummer: PID:9208-2002-2-576418187611

IP: 212.97.xxx.xxx

2022-04-22 20:15:50 UTC

NEM ID 

Hans Peter Eske Stryger

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Valbyparken

Serienummer: PID:9208-2002-2-837146497188

IP: 89.23.xxx.xxx

2022-04-23 10:15:12 UTC

NEM ID 

Carsten Dyhr

Formand

På vegne af: A/B Valbyparken

Serienummer: PID:9208-2002-2-826031043051

IP: 89.23.xxx.xxx

2022-04-24 19:32:16 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 16M0L-HKOM0-SFNKY-BLCIH-EDILJ-8HN2X

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>

Penneo

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

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

Jesper Buch

Underskrivende revisor

På vegne af: BDO Statsautoriseret revisionsaktiesels...

Serienummer: CVR:20222670-RID:1253785165915

IP: 77.243.xxx.xxx

2022-04-25 05:57:47 UTC

NEM ID 

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 tidsstemplet 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>