

**ANDELSBOLIGFORENINGEN VALBYPARKEN**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på foreningens ordinære generalforsamling, den

Vedtaget andelskrone

---

Dirigent

## INDHOLDSFORTEGNELSE

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

**FORENINGSOPLYSNINGER**

<b>Foreningen</b>	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
<b>Bestyrelse</b>	Carsten Dyhr, formand Kenneth Budal Larsen Karsten Kryger Pedersen Kasper Christiansen Henning Wålden Henriette Weiendorp Bandsholm Hans Stryger
<b>Administrator</b>	DEAS A/S Dirch Passers Allé 76 2000 Frederiksberg
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Havneholmen 29 1561 København V
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank Lersø Parkallé 100 2100 København Ø

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 12. april 2024

Bestyrelse:

\_\_\_\_\_  
Carsten Dyhr  
Formand

\_\_\_\_\_  
Kenneth Budal Larsen

\_\_\_\_\_  
Karsten Kryger Pedersen

\_\_\_\_\_  
Kasper Christiansen

\_\_\_\_\_  
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 2023. 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 2023.

Valby, den 12. april 2024

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 2023, 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 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 aflægges 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 12. april 2024

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 <sup>2</sup>
Andelsboliger.....	234	18.280
Boliglejemål.....	18	1.465
	<b>252</b>	<b>19.745</b>

  

Nøgletal	Kr. pr. m <sup>2</sup> andel	Kr. pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering.....	12.144	11.243
Valuarvurdering.....	22.648	20.967
Anskaffelsessum (kostpris).....	2.415	2.236
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	566	524
Foreslået andelsværdi.....	21.805	20.187
Reserver uden for andelsværdi.....	421	390
		<b>Kr. pr. m<sup>2</sup></b>
Boligafgift i gennemsnit pr. m <sup>2</sup> andelsbolig.....		419
Boliglejeindtægt pr. m <sup>2</sup> udlejet bolig.....		667
<b>Omkostninger mv. i %</b>		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		48 %
Øvrige omkostninger.....		44 %
Finansielle poster, netto.....		0 %
Afdrag.....		8 %
		<b>100 %</b>
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 er påvirket af ekstraordinære omkostninger til kloakreovering. Under hensyntagen hertil anses årets resultat for tilfredstillende.

### **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 2023 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 fra tidligere år, samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten 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.

Den skat, der forfalder, når og hvis foreningens skattepligt ophører ved salg af det andelsbevis, der vedrører den sidste udlejede lejlighed, er ikke afsat i årsregnskabet. Skatten forventes ikke at blive aktuel, da foreningen har vedtaget, at de altid skal have udlejning.

### 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 19, 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 "Nøgleoplysningskema 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 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 2023 kr.	Budget 2023 kr.	Regnskab 2022 kr.
Boligafgift.....		7.662.200	7.644.000	7.611.660
Lejeindtægter.....	1	1.159.770	1.161.000	1.202.639
Vaskeriindtægter.....		251.415	240.000	245.359
Diverse indtægter.....		22.310	20.000	4.455
<b>INDTÆGTER.....</b>		<b>9.095.695</b>	<b>9.065.000</b>	<b>9.064.113</b>
Skatter og afgifter.....	2	-3.535.863	-3.743.000	-3.640.187
Forsikringer og abonnementer.....	3	-430.894	-362.000	-306.652
Renholdelse.....	4	-1.662.588	-1.790.000	-1.522.422
Vedligeholdelse, løbende.....	5	-1.202.496	-1.328.000	-1.964.180
Vedligeholdelse, genopretning og renovering...	6	-5.523.059	0	-488.055
Administrationsomkostninger.....	7	-609.655	-701.000	-679.049
Afskrivninger.....	8	-62.786	-69.000	-62.786
<b>OMKOSTNINGER.....</b>		<b>-13.027.341</b>	<b>-7.993.000</b>	<b>-8.663.331</b>
<b>RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....</b>		<b>-3.931.646</b>	<b>1.072.000</b>	<b>400.782</b>
Andre finansielle indtægter.....	9	78.591	106.000	105.483
Andre finansielle omkostninger.....	10	-86.024	-83.000	-122.160
Finansielle poster.....		-7.433	23.000	-16.677
<b>RESULTAT FØR SKAT.....</b>		<b>-3.939.079</b>	<b>1.095.000</b>	<b>384.105</b>
Skat af årets resultat.....	11	-5.945	-50.000	-40.052
<b>ÅRETS RESULTAT.....</b>		<b>-3.945.024</b>	<b>1.045.000</b>	<b>344.053</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>				
Overført restandel af årets resultat.....		-3.945.024	1.045.000	344.053
<b>DISPONERET I ALT.....</b>		<b>-3.945.024</b>	<b>1.045.000</b>	<b>344.053</b>
<b>LIKVIDITETSRESULTAT</b>				
Årets resultat.....		-3.945.024	1.045.000	344.053
Afdrag på prioritetsgæld.....		-1.060.245	-1.060.000	-1.057.954
Indgået afdrag altanlån, andelshavere.....		514.129	0	503.155
Afskrivninger.....		62.786	69.000	62.786
<b>LIKVIDITETSRESULTAT.....</b>		<b>-4.428.354</b>	<b>54.000</b>	<b>-147.960</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Grunde og bygninger.....		36.594.209	36.656.995
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>12</b>	<b>36.594.209</b>	<b>36.656.995</b>
Nettobilgodehavender vedrørende altaner.....		979.212	1.493.341
<b>Finansielle anlægsaktiver.....</b>	<b>13</b>	<b>979.212</b>	<b>1.493.341</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>37.573.421</b>	<b>38.150.336</b>
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		5.520	59.556
Andre tilgodehavender.....		90.909	301.572
Tilgodehavende selskabsskat.....		2.852	0
Periodeafgrænsningsposter.....		433.144	245.158
Elregnskab.....		0	18.448
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>532.425</b>	<b>624.734</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>	<b>14</b>	<b>7.482.559</b>	<b>9.997.670</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>8.014.984</b>	<b>10.622.404</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>45.588.405</b>	<b>48.772.740</b>

**BALANCE 31. DECEMBER**

<b>PASSIVER</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b> kr.	<b>2022</b> kr.
Andelsindskud.....		5.136.680	5.092.563
Overført resultat.....		22.097.178	22.527.393
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>27.233.858</b>	<b>27.619.956</b>
Prioritetsgæld.....	15	11.293.722	12.356.263
Deposita og forudbetalt leje.....		1.024.733	1.140.586
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>12.318.455</b>	<b>13.496.849</b>
Prioritetsgæld.....	15	1.062.541	1.060.245
Mellemregning andelshavere ved salg.....		3.498.891	5.038.944
Forudmodtaget boligafgift mv.....		250	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		149.293	518.743
Selskabsskat.....		0	18.128
Anden gæld.....		320.557	592.740
Elregnskab.....		492.506	0
Varmeregnskab.....	16	512.054	427.135
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>6.036.092</b>	<b>7.655.935</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>18.354.547</b>	<b>21.152.784</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>45.588.405</b>	<b>48.772.740</b>
Eventualposter mv.	17		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	18		
Nøgleoplysninger	19		
Andelsværdiberegning	20		

**EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER**

EGENKAPITAL	2023 kr.	2022 kr.
<b>Andelsindskud</b>		
Primo.....	5.092.563	5.092.563
Tilgang nye andele.....	44.117	0
	<b>5.136.680</b>	<b>5.092.563</b>
<b>Overført resultat mv.</b>		
Primo.....	22.527.393	22.183.340
Tillægsværdi nye andele.....	3.514.809	0
Rest af årets resultat.....	-3.945.024	344.053
	<b>22.097.178</b>	<b>22.527.393</b>
<b>EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....</b>	<b>27.233.858</b>	<b>27.619.956</b>
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>27.233.858</b>	<b>27.619.956</b>

## NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2023 kr.	Budget 2023 kr.	Regnskab 2022 kr.	Note
<b>Lejeindtægter</b>				<b>1</b>
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	976.680	993.000	1.022.924	
Lejeindtægt, p-plads.....	166.500	168.000	163.800	
Lejeindtægt, kælderrum.....	18.421	18.000	18.421	
Lejetab, tomgangsleje mv.....	-1.831	-18.000	-2.506	
	<b>1.159.770</b>	<b>1.161.000</b>	<b>1.202.639</b>	
<b>Skatter og afgifter</b>				<b>2</b>
Ejendomsskat.....	2.166.446	2.167.000	2.166.443	
Elforbrug.....	163.978	340.000	347.548	
Vand.....	598.817	630.000	630.807	
Renovation.....	601.216	601.000	490.416	
Rottebekæmpelse.....	5.406	5.000	4.973	
	<b>3.535.863</b>	<b>3.743.000</b>	<b>3.640.187</b>	
<b>Forsikringer og abonnementer</b>				<b>3</b>
Ejendomsforsikring.....	376.998	285.000	279.221	
Arbejdsskadeforsikring.....	7.853	7.000	5.854	
Sygeforsikring.....	6.701	7.000	6.537	
Motorkøretøjsforsikring.....	5.121	3.000	4.895	
Service elektrolyse.....	4.761	26.000	0	
Service pumper.....	0	3.000	0	
Internet.....	2.520	4.000	3.576	
Øvrige abonnementer.....	26.940	27.000	6.569	
	<b>430.894</b>	<b>362.000</b>	<b>306.652</b>	
<b>Renholdelse</b>				<b>4</b>
Vicevært m.fl.....	1.046.347	1.057.000	962.528	
Ejendomsservice.....	21.938	40.000	11.875	
Trappevask.....	266.857	257.000	256.979	
Snerydning, grus og saltning.....	5.436	10.000	2.722	
Drift af maskiner.....	38.036	60.000	32.140	
Drift af fællesarealer.....	39.945	60.000	19.099	
Fællesvaskeri.....	125.275	130.000	117.409	
Rengøringsartikler.....	23.085	20.000	0	
Sociale omkostninger.....	16.928	16.000	18.368	
Container og kørsel med skrald.....	6.923	21.000	0	
Telefon og mobiltelefon.....	15.422	14.000	12.918	
Arbejdstøj.....	7.036	10.000	19.126	
Materialeudgifter.....	44.368	50.000	57.629	
Skadedyrsbekæmpelse.....	0	30.000	11.250	
Fælleslokaler.....	4.992	15.000	379	
	<b>1.662.588</b>	<b>1.790.000</b>	<b>1.522.422</b>	



## NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	<b>Regnskab 2023</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Regnskab 2022</b>	<b>Note</b>
	kr.	kr.	kr.	
<b>Vedligeholdelse, løbende</b>				<b>5</b>
Blikkenslager.....	609.826	0	1.278.305	
Murer.....	485.745	0	206.938	
Elektriker.....	23.154	0	174.662	
Forsikringskader.....	47.931	0	35.195	
Varmeanlæg.....	0	0	25.191	
Arkitekt og rådgivende ingeniør.....	4.837	0	0	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	31.003	0	243.889	
Diverse vedligeholdelse.....	0	1.328.000	0	
	<b>1.202.496</b>	<b>1.328.000</b>	<b>1.964.180</b>	
<b>Vedligeholdelse, genopretning og renovering</b>				<b>6</b>
Kloakrenovering.....	5.523.059	0	0	
El og ladestandere.....	0	0	488.055	
	<b>5.523.059</b>	<b>0</b>	<b>488.055</b>	
<b>Administrationsomkostninger</b>				<b>7</b>
Administration.....	348.555	349.000	339.650	
Anden administration.....	0	10.000	0	
Revision.....	38.000	38.000	38.000	
Advokat.....	0	30.000	0	
Anden konsulent.....	0	0	121.495	
Ingeniør.....	34.638	50.000	0	
Kontorartikler mv.....	2.163	12.000	386	
Gebyrer.....	25.624	23.000	21.320	
Porto.....	14.851	20.000	17.900	
Tab på tilgodehavender.....	11.644	0	0	
Handelsværdivurdering.....	28.125	28.000	27.500	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	31.600	35.000	35.450	
Målerpasning og varmeregnskab.....	46.031	43.000	42.900	
Mødeudgifter.....	15.036	35.000	31.212	
Repræsentation.....	3.600	3.000	2.470	
Beboeraktiviteter.....	9.788	25.000	766	
	<b>609.655</b>	<b>701.000</b>	<b>679.049</b>	
<b>Afskrivninger</b>				<b>8</b>
Afskrivning installationer.....	62.786	69.000	62.786	
	<b>62.786</b>	<b>69.000</b>	<b>62.786</b>	

## NOTER

	Regnskab 2023 kr.	Er ikke underlagt revision Budget 2023 kr.	Regnskab 2022 kr.	Note
<b>Andre finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter bank.....	1.260	0	0	9
Diverse renteindtægter.....	77.331	106.000	105.483	
	<b>78.591</b>	<b>106.000</b>	<b>105.483</b>	
<b>Andre finansielle omkostninger</b>				
Renteomkostninger bank.....	7.077	0	36.791	10
Prioritetsrenter.....	78.947	83.000	85.369	
	<b>86.024</b>	<b>83.000</b>	<b>122.160</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>				
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..	5.148	0	40.128	11
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	797	50.000	-76	
	<b>5.945</b>	<b>50.000</b>	<b>40.052</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>				
			Grunde og bygninger	12
Kostpris 1. januar 2023.....			44.153.925	
Kostpris 31. december 2023.....			44.153.925	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2023.....			7.496.930	
Årets afskrivninger .....			62.786	
Af- og nedskrivninger 31. december 2023.....			7.559.716	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....			36.594.209	
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>				
			Nettotilgodehav nder vedrørende altaner	13
Saldo 1. januar 2022.....			1.493.341	
Afdrag og indfrielse.....			-514.129	
Saldo 31. december 2022.....			979.212	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....			979.212	

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Likvide beholdninger</b>			<b>14</b>
Danske Bank, driftskonto.....	3.971.380	2.639.494	
Danske Bank, konto handler.....	3.505.163	7.357.619	
Vicevært konto 9444 4816 065 135.....	6.016	557	
	<b>7.482.559</b>	<b>9.997.670</b>	

**Prioritetsgæld**

15

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Realkredit Danmark 16.060.000.....	13.416.508	1.060.245	78.947	12.356.263	10.706.263
	<b>13.416.508</b>	<b>1.060.245</b>	<b>78.947</b>	<b>12.356.263</b>	<b>10.706.263</b>

	2023 kr.	2022 kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:		
Kort del af gæld (under 1 år).....	1.062.541	1.060.245
Lang del af gæld (mere end 1 år).....	11.293.722	12.356.263
	<b>12.356.263</b>	<b>13.416.508</b>

**Informationer om indregnede lån**

Lånet fra Realkredit Danmark nom. 16.060 tkr. er et kontantlån med en fast rente på 0,2164% og en restløbetid på 11 år og 6 måneder. Bidragsatsen på lånet er 0,3900% pr. år.

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Varmeregnskab</b>			<b>16</b>
Indbetalt a conto varme.....	2.001.150	1.968.420	
Afholdte varmeudgifter.....	-1.489.096	-1.541.285	
	<b>512.054</b>	<b>427.135</b>	

**Eventualposter mv.**

17

**Eventualforpligtelser**

Andelsboligforeninger skal beskattes efter ejendomsavancebeskatningsloven, når der sker overgang af foreningens sidste lejemål fra erhvervs-mæssig 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 årsregnskabs 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.

## NOTER

## Note

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

18

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 12.356 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 36.594 tkr.

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger

19

## 1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2023		31-12-2022	31-12-2021	
	Antal BBR	Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	
B1	Andelsboliger	234	18.280	18.123	18.123
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	18	1.465	1.622	1.622
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0	0
B6	<b>I alt</b>	<b>252</b>	<b>19.745</b>	<b>19.745</b>	<b>19.745</b>

	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"/>	
	<b>Sæt kryds</b>	<b>Ja</b>	<b>Nej</b>	
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		<input checked="" type="checkbox"/>	
		<b>kr.</b>	<b>Gns. kr. pr. m<sup>2</sup></b>	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	414.000.000		20.967
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	7.700.000		390
			<b>%</b>	
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		2	

## NOTER

Note

## Nøgleoplysninger (fortsat)

19

	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 <sup>2</sup> pr. år
H1 Boligafgift	420
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	43

	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	2023 kr. pr. m <sup>2</sup>
J Årets resultat pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	72	19	-216

	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1 Andelsværdi	21.805
K2 Gæld - omsætningsaktiver	566
K3 Teknisk andelsværdi	22.371

## 3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	2023 kr. pr. m <sup>2</sup>
M1 Vedligeholdelse, løbende	70	99	61
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	24	25	280
M3 Vedligeholdelse i alt	94	124	341

## 4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	58 %
Friværdi i forhold til valuarvurdering	96 %

	2021 kr. pr. m <sup>2</sup>	2022 kr. pr. m <sup>2</sup>	2023 kr. pr. m <sup>2</sup>
R Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup> (sidste 3 år)	58	58	58

## NOTER

### Note

#### Andelsværdiberegning

20

I henhold til andelsboligloven § 5, stk. 2 skal vi oplyse, at foreningens formue på grundlag af de bogførte værdier udgør kr. 27.233.858.

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.....	414.000.000
3. Kontantejendomsværdi.....	222.000.000

Ejendommen blev den 16. januar 2024 vurderet af ejendomsmægler og valuarfirmaet Property Advisers til en kontant handelspris på kr. 414.000.000 pr. 31. december 2023.

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 2023.....		27.233.858
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	414.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>36.594.209</u>	377.405.791
Bogført værdi prioritetsgæld.....	12.356.263	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>10.706.263</u>	1.650.000
Reserveret til fremtidig vedligeholdelse, kursrisiko og risiko for stigning i afkastgrad.....		-7.700.000
Foreningens formue pr. 31. december 2023.....		<b>398.589.649</b>

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:

$$\frac{398.589.649}{5.136.680} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 77,5967, svarende til 21.804,69 kr. pr. m<sup>2</sup>.

# 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.”

## Niels Brix

DEAS A/S CVR: 20283416

Administrator

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: 4258bc5b-d7cb-4aec-861c-1cab5e79970b

IP: 87.52.xxx.xxx

2024-04-12 14:30:17 UTC



## Carsten Dyhr

Formand

På vegne af: A/B Valbyparken

Serienummer: 8e354867-1c89-4d71-9724-d86f929a6b1e

IP: 89.23.xxx.xxx

2024-04-12 14:45:54 UTC



## Henriette Weiendorp Bandsholm

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Valbyparken

Serienummer: 8fd0df39-0774-4afe-9d66-48fcc66b50e5

IP: 89.23.xxx.xxx

2024-04-12 17:16:29 UTC



## Henning Waldén

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Valbyparken

Serienummer: 4734fd84-c4a6-4d65-96e8-08a34a0a0ed3

IP: 89.23.xxx.xxx

2024-04-13 07:15:51 UTC



## Hans Peter Eske Stryger

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Valbyparken

Serienummer: e8ae93b9-90ac-4e30-a190-d229fa59ea3d

IP: 80.161.xxx.xxx

2024-04-14 14:53:27 UTC



## Karsten Kryger Pedersen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Valbyparken

Serienummer: 725fae6a-cccb-448c-a461-d56ec326e91b

IP: 89.23.xxx.xxx

2024-04-15 10:35:50 UTC



Penneo dokumentnøgle: NOEWZ-AA7LK-2KCKLN30AM-35IEN-0VPPG

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/validator**



# 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.”

## Kenneth Budal Larsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Valbyparken

Serienummer: 4858ca7b-b9dd-48e7-80a2-4512102ee478

IP: 2.131.xxx.xxx

2024-04-16 16:01:24 UTC



## Kasper Christiansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Valbyparken

Serienummer: e3102d01-f286-4647-a5cc-ad476fedca7a

IP: 2.131.xxx.xxx

2024-04-17 15:04:30 UTC



## Jesper Norlander Buch

BDO STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB CVR: 20222670

Underskrivende revisor

På vegne af: BDO Statsautoriseret revisionsaktiesels...

Serienummer: c14d3c0d-5c33-4a7a-9dfc-c4226eb30632

IP: 80.197.xxx.xxx

2024-04-17 17:14:01 UTC



## Niels Brix

DEAS A/S CVR: 20283416

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: 4258bc5b-d7cb-4aec-861c-1cab5e79970b

IP: 93.165.xxx.xxx

2024-04-18 14:55:19 UTC



Penneo dokumentnøgle: NOEWZ-AA7LK-2KCKL-N30AM-35IEN-0VPPG

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/validator**