

ANDELSBOLIGFORENINGEN VALBYPARKEN

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2024

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. 2061, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 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 Kasper Christiansen Henning Wålden Henriette Weiendorp Bandsholm Hans Stryger
Administrator	DEAS A/S Bellidavej 20 2500 Valby
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 2024 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 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 12. marts 2025

Bestyrelse:

Carsten Dyhr
Formand

Kenneth Budal Larsen

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 2024. 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 2024.

Valby, den 12. marts 2025

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 2024, 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 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 revisoreres 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 12. marts 2025

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.....	234	18.280
Boliglejemål.....	18	1.465
	252	19.745

Nøgletal	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering.....	12.144	11.243
Indekseret offentlig ejendomsvurdering.....	14.828	13.728
Valuarvurdering.....	22.648	20.967
Anskaffelsessum (kostpris).....	2.415	2.236
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver.....	467	433
Foreslået andelsværdi.....	21.861	20.239
Reserver uden for andelsværdi.....	421	390
		Kr. pr. m²
Boligafgift i gennemsnit pr. m ² andelsbolig.....		420
Boliglejeindtægt pr. m ² udlejet bolig.....		668
Omkostninger mv. i %		
Vedligeholdelsesomkostninger.....		10 %
Øvrige omkostninger.....		78 %
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 2024 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.

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.

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.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 2024 kr.	Budget 2024 kr.	Regnskab 2023 kr.
Boligafgift.....		7.677.600	7.678.000	7.662.200
Lejeindtægter.....	1	1.165.563	1.131.000	1.159.770
Vaskeriindtægter.....		253.306	250.000	251.415
Diverse indtægter.....		24.244	20.000	22.310
INDTÆGTER.....		9.120.713	9.079.000	9.095.695
Skatter og afgifter.....	2	-3.681.976	-3.647.000	-3.535.863
Forsikringer og abonnementer.....	3	-592.699	-515.000	-430.894
Renholdelse.....	4	-1.666.282	-1.825.000	-1.662.588
Vedligeholdelse, løbende.....	5	-849.126	-1.197.000	-1.202.496
Vedligeholdelse, genopretning og renovering...	6	0	0	-5.523.059
Administrationsomkostninger.....	7	-620.229	-722.000	-609.655
Afskrivninger.....	8	0	-63.000	-62.786
OMKOSTNINGER.....		-7.410.312	-7.969.000	-13.027.341
RESULTAT FØR FINANSIELLE POSTER.....		1.710.401	1.110.000	-3.931.646
Andre finansielle indtægter.....	9	68.780	77.000	78.591
Andre finansielle omkostninger.....	10	-72.954	-75.000	-86.024
Finansielle poster.....		-4.174	2.000	-7.433
RESULTAT FØR SKAT.....		1.706.227	1.112.000	-3.939.079
Skat af årets resultat.....	11	-121.932	-50.000	-5.945
ÅRETS RESULTAT.....		1.584.295	1.062.000	-3.945.024
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING				
Overført restandel af årets resultat.....		1.584.295	1.062.000	-3.945.024
DISPONERET I ALT.....		1.584.295	1.062.000	-3.945.024
LIKVIDITETSRESULTAT				
Årets resultat.....		1.584.295	1.062.000	-3.945.024
Afdrag på prioritetsgæld.....		-1.062.541	-1.062.000	-1.060.245
Indgået afdrag altanlån, andelshavere.....		212.134	0	514.129
Afskrivninger.....		0	63.000	62.786
LIKVIDITETSRESULTAT.....		733.888	63.000	-4.428.354

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Grunde og bygninger.....		36.594.209	36.594.209
Materielle anlægsaktiver.....	12	36.594.209	36.594.209
Nettotilgodehavender vedrørende altaner.....		767.078	979.212
Finansielle anlægsaktiver.....	13	767.078	979.212
ANLÆGSAKTIVER.....		37.361.287	37.573.421
Tilgodehavende boligafgift og leje.....		0	5.520
Andre tilgodehavender.....		47.239	90.909
Tilgodehavende selskabsskat.....		0	2.852
Periodeafgrænsningsposter.....		634	433.144
Tilgodehavender.....		47.873	532.425
Likvide beholdninger.....	14	10.373.765	7.482.559
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		10.421.638	8.014.984
AKTIVER.....		47.782.925	45.588.405

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2024 kr.	2023 kr.
Andelsindskud.....		5.136.680	5.136.680
Overført resultat.....		23.681.475	22.097.178
EGENKAPITAL.....		28.818.155	27.233.858
Prioritetsgæld.....	15	10.228.880	11.293.722
Deposita og forudbetalt leje.....		968.111	1.024.733
Langfristede gældsforpligtelser.....		11.196.991	12.318.455
Prioritetsgæld.....	15	1.064.842	1.062.541
Mellemregning andelshavere ved salg.....		5.060.756	3.498.891
Forudmodtaget boligafgift mv.....		62.194	250
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		255.560	149.293
Selskabsskat.....		116.034	0
Anden gæld.....		505.631	320.557
Elregnskab.....		362.032	492.506
Varmeregnskab.....	16	340.730	512.054
Kortfristede gældsforpligtelser.....		7.767.779	6.036.092
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		18.964.770	18.354.547
PASSIVER.....		47.782.925	45.588.405
Eventualposter mv.	17		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	18		
Nøgleoplysninger	19		
Andelsværdiberegning	20		

EGENKAPITALOPGØRELSE 31. DECEMBER

EGENKAPITAL	2024 kr.	2023 kr.
Andelsindskud		
Primo.....	5.136.680	5.092.563
Tilgang nye andele.....	0	44.117
	5.136.680	5.136.680
Overført resultat mv.		
Primo.....	22.097.180	22.527.393
Tillægsværdi nye andele.....	0	3.514.809
Rest af årets resultat.....	1.584.295	-3.945.024
	23.681.475	22.097.178
EGENKAPITAL FØR ANDRE RESERVER.....	28.818.155	27.233.858
EGENKAPITAL.....	28.818.155	27.233.858

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2024 kr.	Budget 2024 kr.	Regnskab 2023 kr.	Note
Lejeindtægter				1
Lejeindtægt, udlejede lejligheder.....	979.096	958.000	976.680	
Lejeindtægt, p-plads.....	166.500	168.000	166.500	
Lejeindtægt, kælderrum.....	22.721	23.000	18.421	
Lejetab, tomgangsleje mv.....	-2.754	-18.000	-1.831	
	1.165.563	1.131.000	1.159.770	
Skatter og afgifter				2
Ejendomsskat.....	2.053.024	2.053.000	2.166.446	
Elforbrug.....	183.100	200.000	163.978	
Vand.....	702.883	650.000	598.817	
Renovation.....	739.035	740.000	601.216	
Rottebekæmpelse.....	3.934	4.000	5.406	
	3.681.976	3.647.000	3.535.863	
Forsikringer og abonnementer				3
Ejendomsforsikring.....	505.352	435.000	376.998	
Arbejdsskadeforsikring.....	7.225	7.000	7.853	
Sygeforsikring.....	6.964	7.000	6.701	
Motorkøretøjsforsikring.....	12.032	6.000	5.121	
Service elektrolyse.....	26.106	26.000	4.761	
Service pumper.....	0	3.000	0	
Internet.....	4.490	4.000	2.520	
Øvrige abonnementer.....	30.530	27.000	26.940	
	592.699	515.000	430.894	
Renholdelse				4
Vicevært m.fl.....	987.898	1.067.000	1.046.347	
Ejendomsservice.....	7.088	40.000	21.938	
Trappevask.....	283.075	274.000	266.857	
Snerydning, grus og saltning.....	7.811	10.000	5.436	
Drift af maskiner.....	29.272	60.000	38.036	
Drift af fællesarealer.....	12.089	60.000	39.945	
Fællesvaskeri.....	141.463	130.000	125.275	
Rengøringsartikler.....	0	24.000	23.085	
Sociale omkostninger.....	13.671	17.000	16.928	
Container og kørsel med skrald.....	12.594	21.000	6.923	
Telefon og mobiltelefon.....	17.538	17.000	15.422	
Arbejdstøj.....	7.013	10.000	7.036	
Materialeudgifter.....	79.592	50.000	44.368	
Skadedyrsbekæmpelse.....	43.188	30.000	0	
Fælleslokaler.....	23.990	15.000	4.992	
	1.666.282	1.825.000	1.662.588	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2024 kr.	Budget 2024 kr.	Regnskab 2023 kr.	Note
Vedligeholdelse, løbende				5
Blikkenslager.....	366.389	0	609.826	
Murer.....	321.670	0	485.745	
Elektriker.....	191.786	0	23.154	
Forsikringskader.....	-76.185	0	47.931	
Arkitekt og rådgivende ingeniør.....	10.068	0	4.837	
Gårdanlæg/maskiner/redskaber.....	29.398	0	31.003	
El-ladestandere.....	6.000	0	0	
Diverse vedligeholdelse.....	0	1.197.000	0	
	849.126	1.197.000	1.202.496	
Vedligeholdelse, genopretning og renovering				6
Kloakrenovering.....	0	0	5.523.059	
	0	0	5.523.059	
Administrationsomkostninger				7
Administration.....	361.215	361.000	348.555	
Anden administration.....	0	10.000	0	
Revision.....	39.140	38.000	38.000	
Advokat.....	0	30.000	0	
Anden konsulent.....	5.031	0	0	
Ingeniør.....	19.875	50.000	34.638	
Kontorartikler mv.....	6.537	12.000	2.163	
Gebyrer.....	23.932	26.000	25.624	
Porto.....	4.038	20.000	14.851	
Tab på tilgodehavender.....	0	0	11.644	
Handelsværdiurdering.....	28.750	29.000	28.125	
Bestyrelsesgodtgørelse.....	35.550	35.000	31.600	
Målerpasning og varmeregnskab.....	47.412	47.000	46.031	
Mødeudgifter.....	23.060	35.000	15.036	
Vedligeholdelsesplan.....	18.500	0	0	
Repræsentation.....	830	4.000	3.600	
Beboeraktiviteter.....	6.359	25.000	9.788	
	620.229	722.000	609.655	
Afskrivninger				8
Afskrivning installationer.....	0	63.000	62.786	
	0	63.000	62.786	

NOTER

	<i>Er ikke underlagt revision</i>			
	Regnskab 2024 kr.	Budget 2024 kr.	Regnskab 2023 kr.	Note
Andre finansielle indtægter				9
Renteindtægter bank.....	15.293	0	1.260	
Diverse renteindtægter.....	53.487	77.000	77.331	
	68.780	77.000	78.591	
Andre finansielle omkostninger				10
Renteomkostninger bank.....	441	0	7.077	
Prioritetsrenter.....	72.513	75.000	78.947	
	72.954	75.000	86.024	
Skat af årets resultat				11
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst..	0	0	5.148	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	121.932	50.000	797	
	121.932	50.000	5.945	
Materielle anlægsaktiver				12
			Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2024.....			44.153.925	
Kostpris 31. december 2024.....			44.153.925	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024.....			7.559.716	
Af- og nedskrivninger 31. december 2024.....			7.559.716	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024.....			36.594.209	
Finansielle anlægsaktiver				13
			Nettobilgodehav nder vedrørende altaner	
Saldo 1. januar 2022.....			979.212	
Afdrag og indfrielse.....			-212.134	
Saldo 31. december 2022.....			767.078	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024.....			767.078	

NOTER

	2024 kr.	2023 kr.	Note
Likvide beholdninger			14
Danske Bank, driftskonto.....	5.131.353	3.971.380	
Danske Bank, konto handler.....	5.237.581	3.505.163	
Vicevært konto 9444 4816 065 135.....	4.831	6.016	
	10.373.765	7.482.559	

Prioritetsgæld

15

	Restgæld primo	Afdrag i året	Renter og bidrag	Restgæld ultimo	Kursværdi ultimo
Realkredit Danmark 16.060.000.....	12.356.263	1.062.541	72.513	11.293.722	10.202.297
	12.356.263	1.062.541	72.513	11.293.722	10.202.297

	2024 kr.	2023 kr.
Specifikation af prioritetsgæld i balancen:		
Kort del af gæld (under 1 år).....	1.064.842	1.062.541
Lang del af gæld (mere end 1 år).....	10.228.880	11.293.722
	11.293.722	12.356.263

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 10 år og 6 måneder. Bidragsatsen på lånet er 0,3900% pr. år.

	2024 kr.	2023 kr.	16
Varmeregnskab			
Indbetalt a conto varme.....	2.007.490	2.001.150	
Afholdte varmeudgifter.....	-1.666.760	-1.489.096	
	340.730	512.054	

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, 11.294 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 36.594 tkr.

NOTER

Note

Nøgleoplysninger

19

1. GRUNDLÆGGENDE OPLYSNINGER OM ANDELSBOLIGFORENINGEN

	31-12-2024		31-12-2023	31-12-2022	
	Antal BBR	Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	
B1	Andelsboliger	234	18.280	18.280	18.123
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	18	1.465	1.465	1.622
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0	0	0
B6	I alt	252	19.745	19.745	19.745

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			<input checked="" type="checkbox"/>	
C2	Hvilket fordelingsstal 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	Indeksere t 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	414.000.000		20.967	
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	7.700.000		390	
				%	
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 ² pr. år
H1 Boligafgift	420
H2 Erhvervslejeindtægter	0
H3 Boliglejeindtægter	44

	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
J Årets resultat pr. andels-m ² (sidste 3 år)	19	-216	87

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	21.861
K2 Gæld - omsætningsaktiver	467
K3 Teknisk andelsværdi	22.328

3. BYGGETEKNIK OG VEDLIGEHOLDELSE

	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	99	61	43
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	25	280	0
M3 Vedligeholdelse i alt	124	341	43

4. FINANSIELLE FORHOLD

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	57 %
Friværdi i forhold til valuarvurdering	95 %

	2022 kr. pr. m ²	2023 kr. pr. m ²	2024 kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² (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. 28.818.155.

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. Offentlig ejendomsvurdering.....	222.000.000
4. Indeksret offentlig ejendomsvurdering.....	271.057.026

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. Valuarvurdering er i henhold til Andelsboliglovens § 5, stk. 2, litra b gyldig i 42 måneder fra vurderingstidspunktet den 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 2024.....		28.818.155
Handelsværdi som udlejningsejendom.....	414.000.000	
- Bogført værdi af ejendom.....	<u>36.594.209</u>	377.405.791
Bogført værdi prioritetsgæld.....	11.293.722	
- Kursværdi prioritetsgæld.....	<u>10.202.297</u>	1.091.425
Reserveret til fremtidig vedligeholdelse, kursrisiko og risiko for stigning i afkastgrad.....		-7.700.000
Foreningens formue pr. 31. december 2024.....		399.615.371

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:

$$\frac{399.615.371}{5.136.680} \times \text{andelsindskud}$$

Bestyrelsen indstiller, af hensyn til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, den foretagne opskrivning af ejendommen samt kursudviklingen på prioritetsgælden, at andelskronen sættes til 77,7964, svarende til 21.860,80 kr. pr. m².

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: 93.167.xxx.xxx

2025-03-14 11:45:00 UTC



Hans Peter Eske Stryger

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Valbyparken

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

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-03-14 11:55:58 UTC



Carsten Dyhr

Formand

På vegne af: A/B Valbyparken

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

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-03-14 14:29:40 UTC



Kasper Christiansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Valbyparken

Serienummer: e3102d01-f286-4647-a5cc-ad476fedca7a

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-03-14 14:58:10 UTC



Henriette Weiendorp Bandsholm

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Valbyparken

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

IP: 77.241.xxx.xxx

2025-03-14 15:42:15 UTC



Henning Waldén

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Valbyparken

Serienummer: 4734fd84-c4a6-4d65-96e8-08a34a0aed3

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-03-14 17:07:34 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter

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: 89.23.xxx.xxx

2025-03-14 19:21:27 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

2025-03-15 07:32:30 UTC



Niels Brix

DEAS A/S CVR: 20283416

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

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

IP: 93.167.xxx.xxx

2025-03-17 08:12:00 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter