

**Andelsboligforeningen
GrænseParken af 1977**

Årsrapport for 2023/24

Budget for 2024/25

Administrator:

CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlgade 5
1613 København V
Telefon 3333 8282

Foreningsoplysninger

Andelsboligforening

Andelsboligforeningen GrænseParken af 1977
Skeltoftevej 8-30 og 15-31
2800 Kgs. Lyngby

CVR nr. 82 12 38 14
Matr. nr.: 19nu, 19nv, 19nx, 19ny, 19nz, 19næ, 19nø,
Kgs. Lyngby By, Christians
Hjemsted: Kgs. Lyngby
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Andelshavere: 81 beboelsesandele
Lejere: 1 bolig

Bestyrelse

Paul Hostrup-Jessen (formand)
Steffan Kruse Jensen
Martin Emin Arel
Andreas Eplov
Kasper Steen Sørensen

Administrator

CEJ Ejendomsadministration A/S
Meldahlsvej 5
1613 København V
Telefon 3333 8282

Revision

Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
Telefon 39 16 36 36

Bestyrelses- og administratorpåtegning

Bestyrelsens påtegning:

Undertegnede har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen GrænseParken af 1977.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

Samtlige aktiver, der tilhører foreningen, er indregnet i balancen og forsvarligt værdiansat. Foreningens aktiver er ikke pantsat eller behæftet med ejendomsforbehold udover de i årsrapporten anførte, og der påhviler ikke foreningen eventualforpligtelser, som ikke fremgår af årsrapporten.

Der er ikke indtil underskriftstidspunktet konstateret besvigelser eller formodning om besvigelser mod foreningen. Der er ligeledes ikke i perioden fra regnskabsårets udløb indtil dato indtruffet ekstraordinære forhold eller opstået tab eller tabsrisici af væsentlig betydning for bedømmelsen af foreningens indtjening eller finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. januar 2025

Dette dokument underskrives digitalt

Administrators påtegning:

Som administrator i Andelsboligforeningen GrænseParken af 1977 skal vi hermed erklære, at vi har forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2023/24. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiviteter i regnskabsåret samt af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024.

København, den 28. januar 2025

Dette dokument underskrives digitalt

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen GrænseParken af 1977

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen GrænseParken af 1977 for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og 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 som sammenligningstal i resultatopgørelsen medtaget generalforsamlingsgodkendt budget. Budget i resultatopgørelsen og budget på side 22 har, som det også fremgår af regnskabet, ikke været underlagt revision.

Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

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

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om bestyrelsens 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 bestyrelsen om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

København, den 28. januar 2025
Redmark
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr.: 29 44 27 89

Jørn Munch
statsautoriseret revisor
MNE-nr.: 30156

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen GrænseParken af 1977 er aflagt i overensstemmelse med bestemmelserne i årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 12, § 6, stk. 2 og 8, samt foreningens vedtægter.

Formålet er at give de, efter bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8.

Foreningens regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

RESULTATOPGØRELSEN:

Indtægter:

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Øvrige indtægter, der tidsmæssigt vedrører regnskabsåret, indtægtsføres i resultatopgørelsen.

Omkostninger:

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Skat af årets resultat:

Andelsboligforeningen er skattepligtig af den del af overskuddet, der kan henføres til den udlejede bolig. Eventuel 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.

Forslag til resultatdisponering:

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom.

BALANCEN:

Materielle anlægsaktiver:

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ejendommen er værdiansat til kostpris på balancedagen. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi.

Der afskrives ikke på ejendommen.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres eventuelt med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter er indregnet i balancen og omfatter afholdte indtægter og omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital:

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele samt resterende overførsel af årets resultat.

Under reserver indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer m.v. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning. De reserverede beløb indgår ikke i beregningen af andelsværdien.

Prioritetsgæld:

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen og ved efterfølgende indregninger til kontant restgæld.

Øvrige gældsforpligtelser:

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til nominel værdi.

ØVRIGE NOTER:**Andelsværdi:**

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 12. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 6 stk. 1.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 14 stk. 1a, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Nøgleoplysninger:

De i note 13 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

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

Resultatopgørelse for perioden

1. oktober - 30. september

Note	2023/24 Regnskab	2023/24 Budget (ej revideret)	2022/23 Regnskab
INDTÆGTER:			
	3.641.560	3.905.000	3.905.147
	56.499	57.000	56.499
	2.400	2.500	2.400
	28.250	30.000	29.150
	7.000	5.000	4.625
1	23.829	0	-10.441
2	390	0	-24.015
	27.714	0	0
	0	0	33.000
	3.787.642	3.999.500	3.996.365
OMKOSTNINGER:			
	166.291	166.000	176.026
	497.913	498.000	487.671
	258.070	264.000	257.152
	156.815	130.000	127.522
	40.882	50.000	48.492
	397.282	375.000	248.557
3	319.654	390.000	378.906
4	748.231	864.900	173.854
5	194.521	1.000.000	106.308
	174.330	172.000	168.990
	36.600	36.600	35.000
6	72.721	150.000	158.857
	4.375	100.000	0
	16.740	15.000	15.263
	27.650	27.000	26.950
	28.000	0	0
	12.909	15.000	14.285
	21.151	8.000	6.580
	14.159	15.000	14.298
	-1.255	0	1.949
	0	0	0
	3.187.039	4.276.500	2.446.660
	600.603	-277.000	1.549.705
Resultatdisponering:			
	933.047	933.000	926.842
	-332.444	-1.210.000	622.863
	600.603	-277.000	1.549.705

Balance pr. 30. september

Aktiver		2024	2023
Note		kr.	kr.
7	Ejendommens værdi	54.276.211	54.276.211
	Anlægsaktiver i alt	54.276.211	54.276.211
	Tilgodehavende boligafgift m.v.	0	294
	Tilgodehavende vurdering af andel	4.700	4.700
	Tilgodehavende dobbeltbetalt bolignet	8.128	0
	Tilgodehavende renter, aftalekonto	27.714	0
	Afsluttet varmeregnskab	0	411
	Forudbetalt CEJ	0	1.550
	Forudbetalte forsikringer	39.831	36.886
	Forudbetalt grundskyld	125.332	121.918
	Forudbetalt dagrenovation	64.367	65.299
	Forudbetalt Lyngby Taarbæk vand	104.859	75.325
	Forudbetalt Yousee	35.990	32.800
	Antenneregnskab:		
	Saldo 1. oktober	0	
	Afholdte udgifter	183.559	
	A conto indbetalinger	-184.814	
	Driftsført saldo	1.255	
	Tilgodehavender	410.921	339.183
	Nordea, driftskonto	1.117.272	3.503.388
	Nordea, aftalekonto	2.000.000	0
	Likvide beholdninger	3.117.272	3.503.388
	Omsætningsaktiver i alt	3.528.193	3.842.571
	Aktiver i alt	57.804.404	58.118.782

Balance pr. 30. september

		Passiver	
<u>Note</u>		2024 kr.	2023 kr.
	Egenkapital før reserver	<u>4.596.486</u>	<u>22.637.802</u>
	Reserver:		
	Reserve til rørudskiftning (kr. 1.500.000 pr. blok)	10.500.000	10.500.000
	Reserve til værdiregulering	<u>27.251.185</u>	<u>8.609.266</u>
	Reserver i alt	<u>37.751.185</u>	<u>19.109.266</u>
	Egenkapital inkl. reserver	<u>42.347.671</u>	<u>41.747.068</u>
8	Prioritetsgæld	<u>14.348.095</u>	<u>15.287.388</u>
	Langfristede gældsforpligtelser	<u>14.348.095</u>	<u>15.287.388</u>
8	Prioritetsgæld	939.293	933.047
	Forudbetalt boligafgift m.v.	0	6.503
	Skyldig afregning, fraflyttere	23.000	0
	Deposita	11.730	11.730
	Gasregnskab:		
	Saldo 1. oktober	9.446	
	Afregnet	-9.212	
	A conto indbetalinger	21.210	
	Afholdte udgifter	<u>-11.097</u>	9.446
	Igangværende varmeregnskab:		
	A conto indbetalinger	332.780	
	Afholdte udgifter	<u>-283.106</u>	33.267
9	Skyldige omkostninger	<u>74.594</u>	<u>90.333</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser	<u>1.108.638</u>	<u>1.084.326</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>15.456.733</u>	<u>16.371.714</u>
	Passiver i alt	<u>57.804.404</u>	<u>58.118.782</u>
10	Sikkerhedsstillelse og panthæftelse		
11	Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning		
12	Beregning af andelsværdi		
13	Nøgleoplysninger		

Egenkapitaloppgørelse pr. 30. september

	2024 kr.	2023 kr.
Andelskapital:		
Saldo 1. oktober	126.570	126.570
	126.570	126.570
Overført resultat m.v.:		
Saldo 1. oktober	22.511.232	18.142.444
Overført resultat	-332.444	622.863
Årets afdrag prioritetsgæld	933.047	926.842
Reserveret til rørudskiftning	0	-10.500.000
Regulering af reserve til værdiregulering	-18.641.919	13.319.083
	4.469.916	22.511.232
Egenkapital før reserver	4.596.486	22.637.802

Noter

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Note 1 - Vaskeriregnskab:		
Vaskeri, aconto indbetalinger	53.204	57.308
- Almindelig drift, elforbrug og serviceabonnement	-22.866	-39.866
- Reparationer	-6.509	-27.883
	<u>23.829</u>	<u>-10.441</u>
Note 2 - Internetregnskab:		
Internet, aconto indbetalinger	97.896	97.812
- Bredbåndsabonnement	-97.506	-121.827
	<u>390</u>	<u>-24.015</u>
Note 3 - Renholdelse:		
Container, bortkørsel af affald	0	4.794
Drift af maskiner, køb af værktøj m.v.	26.316	28.679
Grønne arealer, vedligeholdelse af grønne arealer	0	104.964
Køb af rengøringsartikler	0	297
Skadedyrsbekæmpelse	3.700	3.750
Snerydning	40.860	25.570
Trappevaskservice	86.036	83.613
Hovedrengøring	32.188	0
Vicevært	130.554	127.239
	<u>319.654</u>	<u>378.906</u>
Note 4 - Reparation og vedligeholdelse:		
Altaner, reparation af altantagrender	126.048	0
Elektriker, elarbejde	3.273	6.326
Fællesarbejde indendørs	530	982
Fællesarealer udendørs, omlægning af fliser	38.906	5.993
Grønne arealer, renovering af læhegn	159.841	0
Kloak og faldstammer, rens af faldstamme	16.461	0
Ladestandere	5.940	5.940
Låseservice, låse og nøgler	2.690	3.664
Materialer og småanskaffelser	4.581	3.435
Tagarbejde, rens af tagrender	42.521	30.577
Varmeanlæg, vakuumafluffer	77.611	23.930
Vinduer og døre, udskiftning af altanruder	44.154	18.940
VVS, reparation af rør og stigstreng	225.675	74.067
	<u>748.231</u>	<u>173.854</u>

Noter

	2023/24	2022/23		
	kr.	kr.		
Note 5 - Ekstraordinær vedligeholdelse:				
Blikob VVS A/S, vakuum aflufter	0	13.750		
BMS A/S, leje af lift	0	32.558		
KBH Industri- og Designgulve ApS, terrazzogulve	0	18.750		
Porsdal & Nielsen ApS, reparation af tag	0	20.090		
R. Christensen Tømrer og Snedker Aps, reparation af kælderlofter	0	21.160		
Spyman Security ApS, sikkerhedskameraer	143.859	0		
Maler-holderet ApS	50.662	0		
	<u>194.521</u>	<u>106.308</u>		
Note 6 - Andre honorarer:				
Brunata, varmeregnskabshonorar	24.196	31.982		
CEJ, energistyring	15.375	15.000		
CEJ, teknisk bistand, brandeftersyn	0	20.000		
CEJ, teknisk bistand, rørprojekt	0	75.000		
CEJ, advokatdeltagelse på generalforsamling	0	10.500		
CEJ, deltagelse i generalforsamling	10.500	0		
CEJ, deltagelse i møde	3.500	0		
CEJ, advokat	0	4.875		
CEJ, samtykkeerklæring	3.150	1.500		
Redmark, assistance med regulering af boligafgift	10.000	0		
Redmark, deltagelse i generalforsamling	6.000	0		
	<u>72.721</u>	<u>158.857</u>		
		kr.		
Note 7 - Ejendommens værdi:				
Oprindelig anskaffelsessum		3.503.000		
Tilgang før 2008/09		50.773.211		
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september 2024		<u>54.276.211</u>		
Seneste offentlig vurdering		<u>120.400.000</u>		
Note 8 - Prioritetsgæld:				
	Restgæld	Afdrag	Restgæld	Kursværdi
	1/10 2023		30/9 2024	30/9 2024
a)	<u>16.220.435</u>	<u>933.047</u>	<u>15.287.388</u>	<u>13.192.755</u>
	<u>16.220.435</u>	<u>933.047</u>	15.287.388	13.192.755
Kort del af gæld (næste års afdrag)			<u>-939.293</u>	<u>-939.293</u>
			<u>14.348.095</u>	<u>12.253.462</u>
a)	Nordea Kredit, fastforrentet kontantlån med afdrag, 0,6677%, udløber i 2040			

Noter

	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Note 9 - Skyldige omkostninger:		
Andel Energi A/S	0	23
A-skat m.v.	7.301	9.846
Birkerød Værktøjsmagasin	0	7.719
Blikob VVS A/S	0	11.914
CEJ Ejendomsadministration A/S	0	11.324
Clever A/S	495	0
El Skov's Installation	0	2.487
Glarmester F. Sewohl ApS	2.469	0
LKS Enterprise	14.080	3.937
Meicker Rengøring	7.256	6.910
Miele A/S	3.772	0
Revision og regnskabsudarbejdelse	36.600	35.000
Silvan A/S	0	893
Udlæg	2.621	280
	74.594	90.333

Note 10 - Sikkerhedsstillelse og panthæftelse:

Udover sædvanlig pant for prioritetsgælden er der tinglyst afgiftspantebreve på i alt nominelt kr. 4.880.000 med pant i foreningens ejendom. Desuden er der tinglyst anden hæftelse på kr. 10.000.

Ejendommens bogførte værdi er kr. 54.276.211.

Iflg. vedtægternes § 5 stk. 2, hæfter andelshaverne kun med deres indskud, medmindre kreditor har taget forbehold herom. Kreditor har ikke taget forbehold herom.

Note 11 - Eventualforpligtelse vedr. ejendomsavancebeskatning:

Der er afsagt en kendelse af Landsskatteretten den 29. november 2001 om, at andelsboligforeninger skal beskattes ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed. Ophørsbeskatningen vil omfatte avancen på samtlige de lejemål andelsboligforeningen har solgt efter den 18. maj 1994.

Pr. statusdagen har foreningen **1** usolgte lejemål og den erhvervsmæssige virksomhed består hermed fortsat.

Østre Landsret har ved dom af 22. maj 2008 fastslået, hvordan ejendomsavancen skal beregnes og hvor stor en del af denne, der skal beskattes. Det er herefter muligt at beregne en eventuel skat ved ophør af erhvervsmæssig virksomhed.

Der er p. t. ikke beregnet eller hensat en eventuel skat af solgte lejemål siden 18. maj 1994 /usolgte lejemål, idet foreningen ikke påregner ophørsbeskatning (ej sælger sidste lejemål); dersom den eventuelle skat alligevel skulle blive aktuel (sidste lejemål sælges), vil dette påvirke foreningens egenkapital og eventuelt andelsværdiberegningen.

Noter

		kr.
Note 12 - Beregning af andelsværdi:		
Opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra d i lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes § 6 stk. 1.		
Egenkapital inkl. reserver ifølge balancen		42.347.671
Reserve til rørudskiftning (kr. 1.500.000 pr. blok)		-10.500.000
Reserve til værdiregulering		-27.251.185
Regulering af ejendomsværdi:		
Seneste offentlig vurdering indekseret	145.043.992	
Ejendomsværdi ifølge balancen	-54.276.211	90.767.781
Regulering af prioritetsgæld:		
Kursværdi prioritetsgæld	-13.192.755	
Prioritetsgæld ifølge balancen	15.287.388	2.094.633
Andelsværdi i henhold til § 5 stk. 2, litra d til fordeling		97.458.900
Andelsindskud		126.570
Andelskronens værdi	$\frac{97.458.900}{126.570} =$	770,00

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 3, blev på seneste ordinære generalforsamling vedtaget til 730,00.

Bestyrelsen foreslår, at andelskronens værdi gældende indtil næste ordinære generalforsamling, fastsættes til 770,00.

Andelskronens værdi, opgjort i henhold til § 5 stk. 2, litra d, kan maksimalt, inkl. frie reserver (reserve til værdiregulering), fastsættes til 985,31.

Seneste offentlig vurdering på 120.400.000 kr. er i henhold til § 5 stk. 2, litra d i lov om andelsboligforeninger reguleret efter udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks fra oktober 2012 til oktober 2023 til $120.400.000/98,2 \times 118,3 = 145.043.992$ kr.

Andelenes værdi ved en andelskrone på 770,00:

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
10 - Skeltoftevej 8, st. tv.	65	1.710	1.248.300	1.316.700
20 - Skeltoftevej 8, st. th.	67	1.770	1.292.100	1.362.900
30 - Skeltoftevej 8, 1. tv.	65	1.710	1.248.300	1.316.700
40 - Skeltoftevej 8, 1. th.	67	1.770	1.292.100	1.362.900
50 - Skeltoftevej 10, st. tv.	52	1.365	996.450	1.051.050
60 - Skeltoftevej 10, st. th.	52	1.365	996.450	1.051.050
70 - Skeltoftevej 10, 1. tv.	52	1.365	996.450	1.051.050
80 - Skeltoftevej 10, 1. th.	52	1.365	996.450	1.051.050
90 - Skeltoftevej 12, st. tv.	67	1.770	1.292.100	1.362.900
Transport	539	14.190	10.358.700	10.926.300

Noter

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
Transport	539	14.190	10.358.700	10.926.300
100 - Skeltoftevej 12, st. th.	65	1.710	1.248.300	1.316.700
110 - Skeltoftevej 12, 1. tv.	67	1.770	1.292.100	1.362.900
120 - Skeltoftevej 12, 1. th.	65	1.710	1.248.300	1.316.700
130 - Skeltoftevej 14, st. tv.	65	1.710	1.248.300	1.316.700
140 - Skeltoftevej 14, st. th.	67	1.770	1.292.100	1.362.900
150 - Skeltoftevej 14, 1. tv.	65	1.710	1.248.300	1.316.700
160 - Skeltoftevej 14, 1. th.	67	1.770	1.292.100	1.362.900
170 - Skeltoftevej 16, st. tv.	52	1.365	996.450	1.051.050
180 - Skeltoftevej 16, st. th.	52	1.365	996.450	1.051.050
190 - Skeltoftevej 16, 1. tv.	52	1.365	996.450	1.051.050
200 - Skeltoftevej 16, 1. th.	52	1.365	996.450	1.051.050
210 - Skeltoftevej 18, st. tv.	67	1.770	1.292.100	1.362.900
230 - Skeltoftevej 18, 1. tv.	67	1.770	1.292.100	1.362.900
240 - Skeltoftevej 18, 1. th.	65	1.710	1.248.300	1.316.700
250 - Skeltoftevej 20, st. tv.	65	1.710	1.248.300	1.316.700
260 - Skeltoftevej 20, st. th.	67	1.770	1.292.100	1.362.900
270 - Skeltoftevej 20, 1. tv.	65	1.710	1.248.300	1.316.700
280 - Skeltoftevej 20, 1. th.	67	1.770	1.292.100	1.362.900
290 - Skeltoftevej 22, st. tv.	104	2.730	1.992.900	2.102.100
300 - Skeltoftevej 22, st. th.	52	1.365	996.450	1.051.050
320 - Skeltoftevej 22, 1. th.	52	1.365	996.450	1.051.050
330 - Skeltoftevej 24, st. tv.	67	1.770	1.292.100	1.362.900
340 - Skeltoftevej 24, st. th.	65	1.710	1.248.300	1.316.700
350 - Skeltoftevej 24, 1. tv.	67	1.770	1.292.100	1.362.900
360 - Skeltoftevej 24, 1. th.	65	1.710	1.248.300	1.316.700
370 - Skeltoftevej 26, st. tv.	65	1.710	1.248.300	1.316.700
380 - Skeltoftevej 26, st. th.	67	1.770	1.292.100	1.362.900
390 - Skeltoftevej 26, 1. tv.	65	1.710	1.248.300	1.316.700
400 - Skeltoftevej 26, 1. th.	67	1.770	1.292.100	1.362.900
410 - Skeltoftevej 28, st.	104	2.730	1.992.900	2.102.100
430 - Skeltoftevej 28, 1. tv.	52	1.365	996.450	1.051.050
440 - Skeltoftevej 28, 1. th.	52	1.365	996.450	1.051.050
450 - Skeltoftevej 30, st. tv.	67	1.770	1.292.100	1.362.900
460 - Skeltoftevej 30, st. th.	65	1.710	1.248.300	1.316.700
470 - Skeltoftevej 30, 1. tv.	67	1.770	1.292.100	1.362.900
480 - Skeltoftevej 30, 1. th.	65	1.710	1.248.300	1.316.700
490 - Skeltoftevej 15, st. tv.	54	1.410	1.029.300	1.085.700
500 - Skeltoftevej 15, st. th.	53	1.410	1.029.300	1.085.700
510 - Skeltoftevej 15, 1. tv.	54	1.410	1.029.300	1.085.700
520 - Skeltoftevej 15, 1. th.	53	1.410	1.029.300	1.085.700
530 - Skeltoftevej 17, st. tv.	53	1.410	1.029.300	1.085.700
540 - Skeltoftevej 17, st. th.	53	1.410	1.029.300	1.085.700
Transport	3.199	84.270	61.517.100	64.887.900

Noter

Bolignr. og adresse	Areal jfr. BBR	Andels- indskud	Andelsværdi senest vedtaget	Andelsværdi til vedtagelse
Transport	3.199	84.270	61.517.100	64.887.900
550 - Skeltoftevej 17, 1. tv.	53	1.410	1.029.300	1.085.700
560 - Skeltoftevej 17, 1. th.	53	1.410	1.029.300	1.085.700
570 - Skeltoftevej 19, st. tv.	53	1.410	1.029.300	1.085.700
580 - Skeltoftevej 19, st. th.	54	1.410	1.029.300	1.085.700
590 - Skeltoftevej 19, 1. tv.	53	1.410	1.029.300	1.085.700
600 - Skeltoftevej 19, 1. th.	54	1.410	1.029.300	1.085.700
610 - Skeltoftevej 21, st. tv.	54	1.410	1.029.300	1.085.700
620 - Skeltoftevej 21, st. th.	53	1.410	1.029.300	1.085.700
630 - Skeltoftevej 21, 1. tv.	54	1.410	1.029.300	1.085.700
640 - Skeltoftevej 21, 1. th.	53	1.410	1.029.300	1.085.700
650 - Skeltoftevej 23, st. tv.	53	1.410	1.029.300	1.085.700
660 - Skeltoftevej 23, st. th.	53	1.410	1.029.300	1.085.700
670 - Skeltoftevej 23, 1. tv.	53	1.410	1.029.300	1.085.700
680 - Skeltoftevej 23, 1. th.	53	1.410	1.029.300	1.085.700
690 - Skeltoftevej 25, st. tv.	53	1.410	1.029.300	1.085.700
700 - Skeltoftevej 25, st. th.	54	1.410	1.029.300	1.085.700
710 - Skeltoftevej 25, 1. tv.	53	1.410	1.029.300	1.085.700
720 - Skeltoftevej 25, 1. th.	54	1.410	1.029.300	1.085.700
730 - Skeltoftevej 27, st. tv.	54	1.410	1.029.300	1.085.700
740 - Skeltoftevej 27, st. th.	53	1.410	1.029.300	1.085.700
750 - Skeltoftevej 27, 1. tv.	54	1.410	1.029.300	1.085.700
760 - Skeltoftevej 27, 1. th.	53	1.410	1.029.300	1.085.700
770 - Skeltoftevej 29, st. tv.	53	1.410	1.029.300	1.085.700
780 - Skeltoftevej 29, st. th.	53	1.410	1.029.300	1.085.700
790 - Skeltoftevej 29, 1. tv.	53	1.410	1.029.300	1.085.700
800 - Skeltoftevej 29, 1. th.	53	1.410	1.029.300	1.085.700
810 - Skeltoftevej 31, st. tv.	53	1.410	1.029.300	1.085.700
820 - Skeltoftevej 31, st. th.	54	1.410	1.029.300	1.085.700
830 - Skeltoftevej 31, 1. tv.	53	1.410	1.029.300	1.085.700
840 - Skeltoftevej 31, 1. th.	54	1.410	1.029.300	1.085.700
	<u>4.799</u>	<u>126.570</u>	<u>92.396.100</u>	<u>97.458.900</u>

Note 13 - Nøgleoplysninger

		30.9.24		30.9.23 *	30.9.22 *
		Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	81	4.799	4.799	4.799
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	1	65	65	65
B4	Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5	Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	82	4.864	4.864	4.864

* Sammenligningstallene er ikke krævet i bekendtgørelsen.

	Sæt kryds	Areal (BBR)	Areal (anden kilde)	Det oprin- delige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			X	
C3	<i>Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:</i> Ikke relevant				

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X
E2	<i>Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:</i> Ikke relevant		

	Sæt kryds	Anskaffel- sesprisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			X

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	145.043.992	29.820
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	37.751.185	7.761

Note 13 - Nøgleoplysninger

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	26

	Sæt kryds	Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?		X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	814
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	12

		2021/22 kr. pr. m ²	2022/23 kr. pr. m ²	2023/24 kr. pr. m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	208	323	125

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	20.308
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	2.486
K3	Teknisk andelsværdi	22.794

		2021/22 kr. pr. m ²	2022/23 kr. pr. m ²	2023/24 kr. pr. m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	42	36	154
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	157	22	40
M3	Vedligeholdelse i alt	199	58	194

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	72

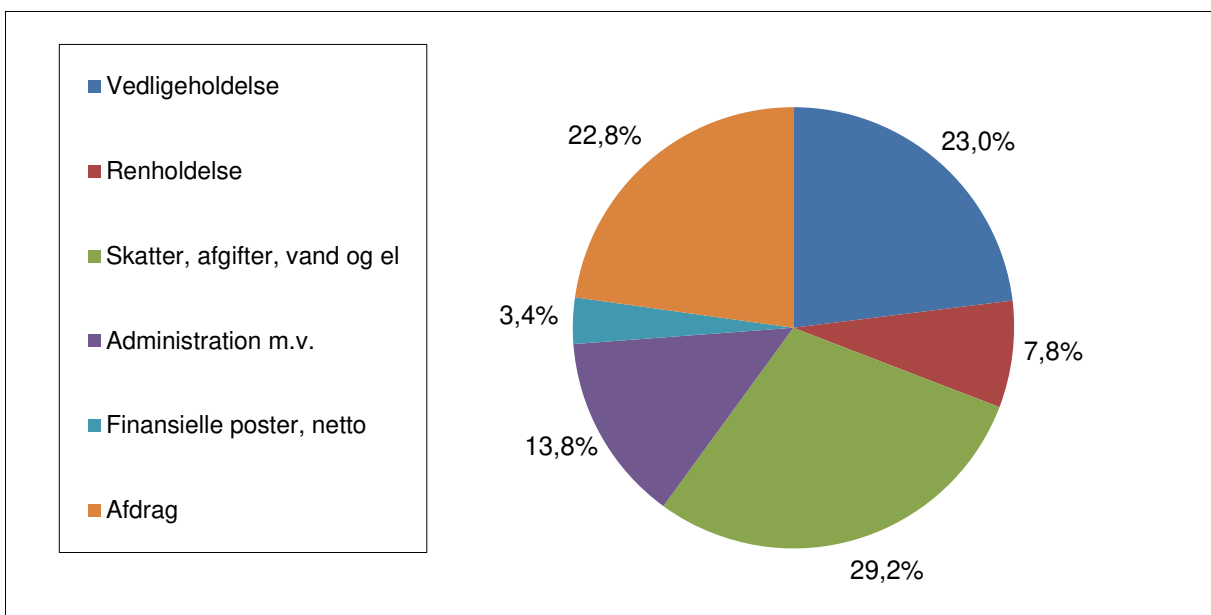
		2021/22 kr. pr. m ²	2022/23 kr. pr. m ²	2023/24 kr. pr. m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	192	193	194

Note 13 - Nøgleoplysninger

Supplerende nøgletal i øvrigt

Udover de lovkrævede nøgleoplysninger ovenfor er der beregnet følgende nøgletal pr. statusdagen, der medvirker til at skabe det fornødne overblik over foreningens økonomiske forhold:

	kr. pr. m ² andel	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	25.089	24.753
Valuarvurdering	i/a	i/a
Anskaffelsessum (kostpris)	11.310	11.159
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	2.486	2.452
Foreslået andelsværdi	20.308	20.037
Reserver uden for andelsværdi	7.866	7.761
		kr. pr. m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		814
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		869
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		0
		%
Boligafgift i pct. af samlede ejendomsindtægter		98
Omkostninger m.v. i pct. af (omkostninger + afdrag - finansielle indtægter):		
Vedligeholdelse		23,0
Renholdelse		7,8
Skatter, afgifter, vand og el		29,2
Administration m.v.		13,8
Finansielle poster, netto		3,4
Afdrag		22,8
		<u>100,0</u>



Andelsboligforeningen GrænseParken af 1977
Bilag 4 til årsrapporten for 2023/24

CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR GENERALFORSAMLINGEN

Ejendommens vurderingsprincip og værdi

	Sæt kryds	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien			X

	Sæt kryds	Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020?		X

		kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	145.043.992	29.820
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	37.751.185	7.761

Boligafgift

		Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	814

Teknisk andelsværdi

		Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi	20.308
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	2.486
K3	Teknisk andelsværdi	22.794

Vedligeholdelse

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	X	

Friværdi

		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	72

Budget for 2024/25

	Regnskab 2023/24	Budget 2024/25 (ej revideret)
INDTÆGTER:		
Boligafgift	3.641.560	3.944.000
Leje, beboelse	56.499	57.000
Kælderleje	2.400	2.500
Parkeringspladser	28.250	30.000
Leje af ladestander	7.000	10.000
Vaskeriregnskab	23.829	0
Internetregnskab	390	0
Bankrenter	27.714	26.000
Indtægter i alt	3.787.642	4.069.500
OMKOSTNINGER:		
Prioritetsrenter	166.291	156.000
Grundskyld	497.913	538.000
Dagrenovation	258.070	259.000
Forsikringer inkl. Falck	156.815	160.000
Elforbrug	40.882	50.000
Vandforbrug	397.282	400.000
Renholdelse	319.654	330.000
Reparation og vedligeholdelse	748.231	414.500
Ekstraordinær vedligeholdelse	194.521	1.240.000
Administrationshonorar	174.330	182.000
Revision og regnskabsudarbejdelse	36.600	38.000
Andre honorarer	72.721	100.000
Advokathonorar	4.375	100.000
ABF-kontingent	16.740	17.000
Kontor- og telefongodtgørelse	27.650	28.000
Formandshonorar	28.000	48.000
Kontorhold, porto og gebyrer	12.909	15.000
Møde- og foreningsomkostninger	21.151	25.000
Hjemmside, domæne og telefoni	14.159	15.000
Driftsført antenneregnskab	-1.255	0
Selskabsskat	0	0
Omkostninger i alt	3.187.039	4.115.500
Årets resultat	600.603	-46.000
Resultatdisponering:		
Afdrag på prioritetsgæld	933.047	939.000
Overført resultat	-332.444	-985.000
Disponeret i alt	600.603	-46.000

Budgetforudsætninger:

Der er indregnet stigning i boligafgiften på 2% pr. 1. april 2025.

Hvor udgifterne ikke er kendte, er der regnet med en forventet stigning på 1,5%.

I ovenstående budget er der ikke taget højde for eventuelle større vedligeholdelsesarbejder eller eventuel efterfinansiering, udover hvad der var kendt ved regnskabsafslutning pr. 30. september 2024.

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.”

Martin Emin Arel

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 4f502f98-26f5-4a3c-83d3-8a53c71e54c8

IP: 62.115.xxx.xxx

2025-01-28 11:01:19 UTC



Steffan Kruse Jensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 6eefb189-e6ca-47ad-a1fd-5004ec832bfb

IP: 217.71.xxx.xxx

2025-01-28 11:03:18 UTC



Paul Hostrup-Jessen

Bestyrelsesformand

Serienummer: e851863d-afe5-43c9-b939-fd61894d954a

IP: 217.71.xxx.xxx

2025-01-28 11:18:01 UTC



Helle Britt Andersson

Administrator

Serienummer: b29b2c2b-5b36-4ce9-a4ae-cfb7890d72fe

IP: 178.72.xxx.xxx

2025-01-28 13:12:51 UTC



Navnet er skjult

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 8e391ac4-57ff-4b68-913f-bb6331390beb

IP: 155.190.xxx.xxx

2025-01-28 13:38:24 UTC



Kasper Steen Sørensen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 4fead202-f95f-4d04-ac03-4a1392fe6328

IP: 80.62.xxx.xxx

2025-01-28 15:08:52 UTC



Penneo dokumentnøgle: EF5I-PUEEG-QQUK0-6H7VY-CCMLU-6EY0G

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.”

Jørn Munch

Statsautoriseret revisor

Serienummer: 65abdda4-b7a1-4266-b6c3-60b70714e48f

IP: 89.23.xxx.xxx

2025-01-28 15:49:40 UTC



Penneo dokumentnøgle: EFIS1-PUEEG-QQUK0-6H7VY-CCMLU-6EY0G

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