



Statsautoriseret
Revisionsinteressentskab

Adelgade 15
DK 1304 København K
tlf.: +45 33 73 46 00

Usserød Kongevej 157
DK 2970 Hørsholm
tlf.: +45 45 86 41 35

info@krestoncm.dk
www.krestoncm.dk
CVR-nr. 39 46 31 13

ANDELSBOLIGFORENINGEN TÅRNPARKEN

CVR-nr. 12 32 16 78

ÅRSRAPPORT 2023

Årsrapportens godkendelse

Således forelagt og vedtaget på foreningens ordinære generalforsamling den 2024.

Dirigent:



INDHOLD

	Side
Ledelsesberetning	
Foreningsoplysninger	2
Påtegninger	
Bestyrelsens påtegning	3
Administratorerklæring	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Årsregnskab 1. januar – 31. december	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	12
Balance 31. december	13
Noter	15
Diverse opgørelser	
Lovkrævede nøgleoplysninger	22
Opgørelse af andelens værdi	25
Likviditetsoversigt	27

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen Andelsboligforeningen Tårnparken
Gyvelvej 10 a-d, 17-27, 29-39
4000 Roskilde

CVR-nr.: 12 32 16 78
Hjemsted: Roskilde
Regnskabsår: 1. januar – 31. december

Bestyrelse Lars Hassenkam
Thomas Blom Jørgensen
Pernille Farver
Mette Højrup
Claus Jacobsen

Administrator Advokatfirmaet Carl H. Petersen
H.C. Andersens Boulevard 5, 2.
1553 København V

Revision KRESTON CM
Statsautoriseret Revisionsinteressentskab
Adelgade 15
1304 København K
CVR-nr. 39 46 31 13

Pengeinstitut Danske Bank
Lersø Parkalle 100
2100 København Ø

BESTYRELSENS PÅTEGNING

Bestyrelsen og administrator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 for Andelsboligforeningen Tårnparken.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023.

Bestyrelsens beretning indeholder efter vor opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 5. april 2024

Lars Hassenkam

Thomas Blom Jørgensen

Pernille Farver

Mette Højrup

Claus Jacobsen

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for andelsboligforeningen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Vi har bestyrelsens vegne indhentet valuarvurdering og har kontrolleret stamdata heri. Vi har gennemgået valuarvurderingen og kontrolleret, at vurderingen opfylder de ufravigelige krav til valuarvurderinger, der fremgår af bekendtgørelse om vurdering af ejendomme tilhørende private andelsboligforeninger ved valuar.

København, den 5. april 2024

Administrator:

Advokatfirmaet Carl H. Petersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Tårnparken

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Tårnparken for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2023 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 andelsboligforeningen 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen, 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:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling 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 revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningens 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 andelsboligforeningen 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 den øverste ledelse 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, 5. april 2024

KRESTON CM

Statsautoriseret Revisionsinteressentskab

CVR-nr. 39 46 31 13

Bent Kofoed
statsautoriseret revisor
mne 11664

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Regnskabsgrundlaget

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C andelsboligloven samt 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.

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordels kurstab og –gevinst over løbetiden.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt er indregnet i resultatopgørelsen til den på generalforsamlingen fastsatte boligafgift og leje. Alle indtægter vedrørende regnskabsåret er medtaget.

Øvrige indtægter er indregnet med fuld periodisering.

Udgifter

Øvrige udgifter består af ejendomsomkostninger, vedligeholdelsesomkostninger, renholdelsesomkostninger, lønomkostninger og administrative omkostninger m.v.

Alle omkostninger der vedrører regnskabsåret er medtaget med fuld periodisering.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger (prioritetsgæld), negative renter af bankindestående.

Skatter

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, indregnes i resultatopgørelsen som den del, der kan henføres til årets resultat.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

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

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdien på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Øvrige materielle anlægsaktiver optages til anskaffelsessum med fradrag for akkumulerede afskrivninger, der afskrives således:

Solcelleanlæg	10 år
Vaskeri	10 år
TV net	10 år

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank samt indestående på særskilt bundet konto hos Grundejernes Investeringsfond.

Egenkapital

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Overført Resultat m.v." 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 kursregulering af prioritetsgæld. I posten fragår beløb, der er overført til hensættelser til konkrete vedligeholdelsesprojekter, samt reserverede beløb til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom m.v.

"Opskrivning af ejendom" omfatter de akkumulerede opskrivninger til dagsværdi, der er foretaget på ejendommen.

"Indbetalt merværdi" indeholder tillægsværdi ved nyudstedelse af andele.

"Afdrag på prioritetsgæld" omfatter akkumulerede afdrag fra tidligere år samt årets afdrag.

"Hensættelser til konkrete vedligeholdelsesprojekter" omfatter reserverede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Hensættelser

Udskudt skat

Der hensættes ikke udskudt skat af salget af det sidste lejemål. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Låneomkostninger ved lånoptagelsen indregnes i resultatopgørelsen. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til kursværdien, som er oplyst af realkreditinstituttet. Regulering af prioritetsgældens kursværdi indregnes direkte på egenkapitalen under posten "overført resultat".

Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for eventuelt betalte acontoskatter.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af siderne 22-24, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår på side 25-26. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligloven.

RESULTATOPGØRELSE FOR 1. JANUAR – 31. DECEMBER

	Note	2023	2022
Boligafgift		6.113.929	6.113.929
Lejeafgift		333.458	322.484
Antennebidrag		230.832	418.836
Kælderleje		18.960	18.960
Vaskeri		116.289	82.368
INDTÆGTER I ALT		6.813.468	6.956.577
Ejendomsomkostninger	1	-1.559.730	-1.548.448
Administrationsomkostninger m.v.	2	-642.291	-561.917
Vicevært og trappevask	3	-462.357	-456.429
Vedligeholdelsesomkostninger	4	-281.154	-314.026
Selvrisko ved skader		0	-23.994
Kabel-TV		-229.458	-423.852
OMKOSTNINGER I ALT		-3.174.990	-3.328.666
DRIFTSRESULTAT FØR AFSKRIVNINGER		3.638.478	3.627.911
Afskrivninger	5	-168.985	-168.985
DRIFTSRESULTAT FØR RENTER		3.469.493	3.458.926
Bankrenter		2.195	-12.783
Prioritetsrenter	6	-692.151	-725.293
ÅRETS RESULTAT		2.779.537	2.720.850
Forslag til resultatdisponering			
Årets afdrag på prioritetsgæld		2.474.397	2.452.952
Overført overskud		305.140	267.898
Disponeret		2.779.537	2.720.850

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER

	Note	2023	2022
Ejendommen matr.nr. 11 k, 11 l, 11 n, Nymarken (offentlig ejendomsværdi 1. oktober 2022 kr. 62.100.000)		174.000.000	177.153.000
Solcelleanlæg		46.590	105.440
Vaskeri		118.330	147.915
TV net		120.829	201.379
Materielle anlægsaktiver	7	174.285.749	177.607.734
ANLÆGSAKTIVER		174.285.749	177.607.734
Restancer		15.256	8.530
Periodiserede omkostninger		81.107	94.309
Mellemregning andelshavere		10.675	12.360
Mellemregning administrator		379.742	0
Indestående GI		143.899	94.608
Forsikringspag		12.445	0
Tilgodehavender		643.124	209.807
Likvide beholdninger	8	4.202.507	4.103.802
OMSÆTNINGSAKTIVER		4.845.631	4.313.609
AKTIVER		179.131.380	181.921.343

BALANCE PR. 31. DECEMBER

PASSIVER

	Note	2023	2022
Andelskapital		9.470.304	9.470.304
Overført resultat		-44.547.303	-46.852.443
Opskrivning af ejendommen		114.444.161	117.597.161
Nye andelshaveres indbetalt merværdi		4.380.852	4.380.852
Afdrag på prioritetsgæld		37.251.116	34.776.719
Hensættelser til konkrete vedligeholdelsesprojekter		10.000.000	12.000.000
EGENKAPITAL	9	130.999.130	131.372.593
Prioritetsgæld		44.647.161	47.129.868
Langfristede gældsforpligtelser	10	44.647.161	47.129.868
Kortfristet del af prioritetsgæld	10	2.496.033	2.474.397
Varme- og vandregnskaber	11	563.239	535.266
Forudbetalt deposita		40.053	47.653
Forudbetalt boligafgift		67.887	66.092
Skyldige omkostninger	12	317.877	295.474
Kortfristede gældsforpligtelser		3.485.089	3.418.882
GÆLDSFORPLIGTELSE		48.132.250	50.548.750
PASSIVER		179.131.380	181.921.343
Eventualposter	13		
Nærtstående parter	14		

NOTER

	2023	2022
1 Ejendomsomkostninger		
Ejendomsskatter	617.092	616.222
Forsikringer incl. Mægler	223.480	190.427
Renovation	493.807	415.035
EI	194.726	291.892
Vandforbrug vaskeri	18.846	20.556
Snerydning	0	4.130
Anden renholdelse	11.779	10.186
	1.559.730	1.548.448
2 Administrationsomkostninger		
Administrationshonorar	259.375	266.624
Valuarvurdering	25.000	23.000
Energimærke/5 års eftersyn	28.750	24.850
Advokathonorar	16.022	6.750
Revisionshonorar	47.825	43.575
Varme/vandregnskab	191.539	180.572
Kontorartikler samt småanskaffelser	871	758
Generalforsamling	1.660	1.569
Gaver	820	3.000
Bankgebyrer m.v.	17.341	15.705
Telefon og internet (incl. godtgørelse til bestyrelse)	29.603	18.539
Tab (tomgang) og erstatning	23.485	-23.025
	642.291	561.917
3 Vicevært og trappevask		
Lønninger	314.015	314.154
ATP og andre sociale udgifter	5.201	6.219
Trappevask	134.058	127.675
Personaleudgifter	9.083	8.381
	462.357	456.429

NOTER

	2023	2022
4 Vedligeholdelsesomkostninger		
VVS- og kloakarbejde	60.666	41.520
Tv inspektion af kloak	9.151	42.291
Tømrer og snedker	0	7.110
El-installatør	12.032	7.521
Glarmester	0	1.506
Reparation mv, vaskeri	18.537	32.458
Driftsvedligeholdelse varme central	36.910	39.958
BWT anlæg	26.915	0
Gårdmiljø, beplantning m.v.	55.449	7.538
Maskindrift	14.393	26.727
Låse og nøgler	5.948	5.983
Vinduer og døre	20.871	67.190
Værktøj mv	17.444	15.055
Reparation af netværk	0	13.419
Undersøgelse skimmelsvamp	0	5.750
Diverse	2.838	0
	281.154	314.026
5 Afskrivninger		
Solcelleanlæg	58.850	58.850
Vaskeri	29.585	29.585
TV net	80.550	80.550
	168.985	168.985
6 Prioritetsrenter m.v.		
Realkredit Danmark, 1,1764%, udløb 2048	216.942	223.918
Realkredit Danmark, 0,8084%, udløb 2038	461.884	488.165
Amortisering	13.325	13.210
	692.151	725.293

NOTER

	2023	2022
7 Materielle anlægsaktiver		
Ejendommens værdi		
Købesum incl. købsomkostninger pr. 1. juli 1988	23.021.902	23.021.902
Regulering til valuarvurdering af 7. marts 2024	150.978.098	154.131.098
	174.000.000	177.153.000
Solcelleanlæg		
Saldo pr. 1. januar	105.440	164.290
Afskrivning, 10% p.a.	-58.850	-58.850
	46.590	105.440
Vaskeri		
Saldo pr. 1. januar	147.915	177.500
Afskrivning, 10% p.a.	-29.585	-29.585
	118.330	147.915
TV net		
Saldo pr. 1. januar	201.379	281.929
Afskrivning, 10% p.a.	-80.550	-80.550
	120.829	201.379

NOTER

7 Materielle anlægsaktiver - fortsat

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31. december 2023 i henhold til vurdering af 7. marts 2024 af ejendomsmægler og DiplomValuar, MDE Peter Ryaa, HD.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2022 udgør kr. 62.100.000.

Valuaren har foretaget vurderingen i henhold til "Vejledning til branchenorm for vurdering af andelsboligejendomme iht. Andelsboligforeningsloven § 5, stk. 2, litra b" som er udarbejdet af Dansk Ejendomsmæglerforening og har anvendt en DCF-model, der tager udgangspunkt i en analyse af ejendommens pengestrømme over en periode på 10 år og en terminalværdi. Pengestrømmene kapitaliseres ved en tilbagediskontering til nutidsværdi med en diskonteringsrente.

Valuaren oplyser, at beregningerne er baseret på en diskonteringsrente på 3,65% (2,00% i inflation). Afkastsatsen år 1 er beregnet til 1,98%.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i de anvendte parametre i DCF-modellen, og en stigning i diskonteringsrenten vil alt andet lige reducere dagsværdien af ejendommen og tilsvarende medføre et fald i andelskronen.

Af valuarvurderingen fremgår det, at en stigning i afkastsatsen fra 1,98% til 2,23%, alt andet lige, vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 19,5 mio. En sådan ændring, vil alt andet lige reducere dagsværdien pr. m2 med kr. 2.415 til kr. 10.482.

	2023	2022
8 Likvide beholdninger		
Driftskonto 223-04-23760	3.284.092	2.762.854
Byggekonto	918.415	1.340.948
	4.202.507	4.103.802

NOTER

	2023	2022
9 Egenkapital		
Andelskapital		
Saldo pr. 1. januar	9.470.304	9.470.304
Indskudt i året	0	0
Saldo pr. 31. december	9.470.304	9.470.304
Overført overskud		
Saldo pr. 1. januar	-46.852.443	-44.791.797
Årets resultat	305.140	267.898
Overført til hensættelse til konkrete vedligeholdelsesprojekter	2.000.000	-2.328.544
Saldo pr. 31. december	-44.547.303	-46.852.443
Opskrivning af ejendommen		
Saldo pr. 1. januar	117.597.161	116.558.161
Opskrivning i året	-3.153.000	1.039.000
Saldo pr. 31. december	114.444.161	117.597.161
Nye andelshaveres indbetalt merværdi		
Saldo pr. 1. januar	4.380.852	4.380.852
Indskudt i året	0	0
Saldo pr. 31. december	4.380.852	4.380.852
Afdrag på prioritetsgæld		
Saldo pr. 1. januar	34.776.719	32.323.767
Afdrag i året	2.474.397	2.452.952
Saldo pr. 31. december	37.251.116	34.776.719
Hensættelser til konkrete vedligeholdelsesprojekter		
Saldo pr. 1. januar	12.000.000	10.000.000
Overført fra overført overskud	-2.000.000	2.328.544
Renovering af facade og altaner, rest	0	-328.544
Saldo pr. 31. december	10.000.000	12.000.000
EGENKAPITAL	130.999.130	131.372.593

NOTER

10 Prioritetsgæld

	Årets afdrag	Restgæld	Kursværdi	Renter
RD, kontantlån 1,1764%, 2048	424.281	12.831.626	10.295.227	216.942
RD, kontantlån 0,8084%, 2038	2.050.116	34.566.806	29.250.230	461.884
Amortisering	0	-255.238	0	13.325
	2.474.397	47.143.194	39.545.457	692.151
Kortfristet del af gælden		2.496.033		
Langfristet del af gælden		44.647.161		
Restgæld efter 5 år		34.697.992		

2023

2022

11 Varme- og vandregnskab

Varmeregnskab	384.707	400.144
Vandregnskab	178.532	135.122
	563.239	535.266

12 Skyldige omkostninger

Tilbageholdt A-skat og AM-bidrag	9.705	9.670
Afsat løn- og feriepengeforpligtelse	12.512	3.850
Afsat varme- og vandregnskab 2023	185.000	180.000
Revision m.v.	43.575	41.500
Diverse kreditorer	67.085	60.454
	317.877	295.474

13 Eventualposter

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

NOTER

14 Nærtstående parter

Andelsboligforeningen Tårnparkens nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

Foreningens bestyrelse, jfr. side 4.

Øvrige nærtstående parter, som virksomheden har haft transaktioner med

Bestyrelsen samt foreningens administrator.

Transaktioner med nærtstående parter

Bestyrelsen har ikke modtaget vederlag, men modtager omkostningsgodtgørelse vedrørende telefonudgifter.

Administrator har modtaget honorar for sit arbejde på markedsfølsige vilkår.

LOVKRÆVEDE NØGLEOPLYSNINGER

		31.12.23	31.12.22	31.12.21
	Antal	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	BBR Areal m ²
B1 Andelsboliger	160	9.095	9.095	9.095
B2 Erhvervsandele	0	0	0	0
B3 Boliglejemål	8	473	473	473
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager mv.)	0	0	0	0
B6 I alt	168	9.568	9.568	9.568

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien			x	
C2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften			x	
C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her				IR

	År
D1 Foreningens stiftelsesår	1987
D2 Ejendommens opførelsesår:	1965

	Ja	Nej
E1 Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end der er betalt for andelen		x
E2 I henhold til vedtægterne hæfter andelshaverne alene med deres indskud for foreningens forpligtelser, dog hæfter en fratrædende andelshavers bo for forpligtelsen indtil en ny godkendt andelshaver har overtaget andelen og dermed er indtrådt i forpligtelsen.		

LOVKRÆVEDE NØGLEOPLYSNINGER

		Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		x	
			Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt pr. 1. juli 2020			x
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		Anvendt værdi pr 31.12.23 kr. 174.000.000	kr. pr. m ² 18.186
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		Anvendt værdi pr 31.12.23 kr. 10.000.000	kr. pr. m ² 1.045
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		5,75%	
			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 mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?			x
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?			x
				kr. pr. m²
H1	Boligafgift	509.494	x12	/9.095
H2	Erhvervslejeindtægter	0	x12	/9.095
H3	Boliglejeindtægter	27.788	x12	/9.095
			2023	2022
			2021	
J	Årets resultat pr andels-m ² de sidste tre år		kr. pr. m ² 305,61	kr. pr. m ² 299,16
				kr. pr. m ² 329,92
K1	Andelsværdi			14.403
K2	Gæld - omsætningsaktiver			4.759
K3	Teknisk andelsværdi			19.163

LOVKRÆVEDE NØGLEOPLYSNINGER

	2023	2022	2021
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
M1 Vedligeholdelse, løbende	29	33	22
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	34	50
M3 Vedligeholdelse i alt	29	67	72

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

	2023	2022	2021
	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²	kr. pr. m ²
R Årets afdrag pr. andels-m ² de sidste tre år	272	270	267

ANDELENS VÆRDI

Beregning af andelens værdi i henhold til § 5 stk. 2 b i lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber.

Egenkapital 31. december 2023 i henhold til regnskab	130.999.130
Prioritetsgæld:	
Nominel restgæld	47.143.194
Kursværdi restgæld	-39.545.457
Indbetalt andelsværdi	-9.470.304
Hensættelse til konkrete vedligeholdelsesprojekter	-10.000.000
FORMUEREGULERING 31. DECEMBER 2023	119.126.563

Formueregulering pr. m ²	<u>119.126.563</u> 9.095	13.098
-------------------------------------	-----------------------------	---------------

Beregnet værdi pr. andelskrone 31. december 2022	13.230
--	---------------

Værdiansættelse pr. 31. december 2023:	
1 værelses lejlighed på 30 m ² , indskud	35.000
Formueregulering, 30 m ² x 13.098	392.941
Værdi pr. 31. december 2023	427.941

Værdiansættelse pr. 31. december 2023:	
1 værelses lejlighed på 31 m ² , indskud	35.000
Formueregulering, 31 m ² x 13.098	406.039
Værdi pr. 31. december 2023	441.039

Værdiansættelse pr. 31. december 2023:	
2 værelses lejlighed på 53 m ² , indskud	57.000
Formueregulering, 53 m ² x 13.098	694.195
Værdi pr. 31. december 2023	751.195

Værdiansættelse pr. 31. december 2023:	
2 værelses lejlighed på 54 m ² , indskud	57.000
Formueregulering, 54 m ² x 13.098	707.294
Værdi pr. 31. december 2023	764.294

Værdiansættelse pr. 31. december 2023:	
2 værelses lejlighed på 55 m ² , indskud	57.000
Formueregulering, 55 m ² x 13.098	720.392
Værdi pr. 31. december 2023	777.392

ANDELENS VÆRDI

Værdiansættelse pr. 31. december 2023:

2 værelses lejlighed på 56 m ² , indskud	57.000
Formueregulering, 56 m ² x 13.098	733.490

Værdi pr. 31. december 2023 **790.490**

Værdiansættelse pr. 31. december 2023:

3 værelses lejlighed på 83 m ² , indskud	92.000
Formueregulering, 83 m ² x 13.098	1.087.136

Værdi pr. 31. december 2023 **1.179.136**

Værdiansættelse pr. 31. december 2023:

3 værelses lejlighed på 85 m ² , indskud	92.000
Formueregulering, 85 m ² x 13.098	1.113.332

Værdi pr. 31. december 2023 **1.205.332**

Værdiansættelse pr. 31. december 2023:

3 værelses lejlighed på 87 m ² , indskud	92.000
Formueregulering, 87 m ² x 13.098	1.139.528

Værdi pr. 31. december 2023 **1.231.528**

Værdiansættelse pr. 31. december 2023:

4 værelses lejlighed på 95 m ² , indskud	91.736
Formueregulering, 95 m ² x 13.098	1.244.313

Værdi pr. 31. december 2023 **1.336.049**

Værdiansættelse pr. 31. december 2023:

4 værelses lejlighed på 108 m ² , indskud	114.000
Formueregulering, 108 m ² x 13.098	1.414.587

Værdi pr. 31. december 2023 **1.528.587**

Værdiansættelse pr. 31. december 2023:

5 værelses lejlighed på 126 m ² , indskud	126.736
Formueregulering, 126 m ² x 13.098	1.650.352

Værdi pr. 31. december 2023 **1.777.088**

LIKVIDITETSOVERSIGT PR. 31. DECEMBER 2023

	2023	2022
Disponible beløb		
Danske Bank 223-04-23760	3.284.092	2.762.854
Byggekonto	918.415	1.340.948
Mellemregning administrator	379.742	0
Tilgodehavende boligafgift	15.256	8.530
Forudbetalte forsikringer	81.107	94.309
Mellemregning andelshavere	10.675	12.360
Indestående GI	143.899	94.608
Forsikrings sag	12.445	0
	4.845.631	4.313.609
Gældsposter		
Varme- og vandregnskaber	563.239	535.266
Forudbetalt deposita	40.053	47.653
Forudbetalt husleje	67.887	66.092
Skyldige omkostninger	317.877	295.474
	989.056	944.485
LIKVIDITETSOVERSKUD	3.856.575	3.369.124