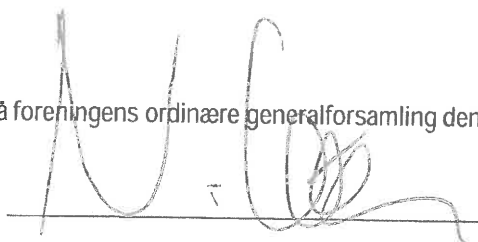


Andelsboligforeningen
Parkalléen

CVR-nummer 20 43 18 30

Årsrapporten 2014/2015

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 27/1 2016



dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	11
Noter til årsrapporten	13
Noter, beregning af andelsværdi	23
Noter, nøgletal	24
Noter, nøgleoplysninger opgjort pr. 30. september 2015	25

Foreningsoplysninger

Foreningen	Andelsboligforeningen Parkalléen c/o Advokatfirmaet Nicolai Giødesen Frederiksholm Kanal 18 1220 København K
Bestyrelse	Kasper Schmidt, formand Martin Hansen Ida Søemod Sidsel Hviid
Administrator	Advokatfirmaet Nicolai Giødesen Frederiksholms Kanal 18 1220 København K
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
Bank	Arbejdernes Landsbank Nørrebrogade 62 2200 København N
Boliger	Andelsboliger, 142 stk., i alt 9.996 m ² Boliglejemål, 22 stk., i alt 1.097 m ² Erhvervslejemål, 4 stk., i alt 418 m ² Andelsboliger/lejemål i alt 168 stk., i alt 11.511 m ²

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Parkalléen for 2014/2015.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2015 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2014 – 30. september 2015.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 11. november 2015

Administrator

Advokat Nicolai Giødesen

Bestyrelsen

Kasper Schmidt, formand

Martin Hansen

Ida Søemod

Sidsel Hviid

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Parkalléen:

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Parkalléen for regnskabsåret 1. oktober 2014 – 30. september 2015, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter Årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsrapporten

Andelsboligforeningens ledelse har ansvaret for udarbejdelsen af et årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsrapport uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar for den udførte revision

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsrapporten på baggrund af vores revision. Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsrapporten er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsrapporten. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for andelsboligforeningens udarbejdelse af et årsrapport, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsrapporten.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2015 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2014 – 30. september 2015 i overensstemmelse med Årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vor konklusion, gør vi opmærksom på, at valuarvurderingen anvendt til beregning af andelskronens værdi har taget udgangspunkt i en afkastprocent på 1,91. Det er vores opfattelse, at 1,91 er en forholdsvis lav afkastprocent, og skal derfor henlede opmærksomheden på følsomhedsberegningen af foreningens ejendomsværdi foretaget i note 21.

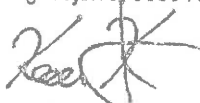
Den uafhængige revisors påtegning

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsrapporter for andelsboligforeninger, der aflægger årsrapport efter Årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Helsingør, den 11. november 2015

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s
Kongevejen 3, 3000 Helsingør



Kenn Elmgren
statsautoriseret revisor

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Parkalléen for 2014/2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, 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, at give oplysning om andelenes værdi og at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelsen

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De i resultatopgørelsen anførte, ureviderede budgettal for regnskabsåret er medtaget for at vise afvigelser i forhold til realiserede tal, og dermed hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budget har været tilstrækkelige til at dække omkostningerne forbundet med de realiserede aktiviteter.

Indtægter

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, ventelistegebyrer mv. indtægtsføres i takt med administrators modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Regnskabspraksis

Finansielle poster

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

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender.

Finansielle omkostninger består af regnskabsperiodens renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiseret kurstab og låneomkostninger fra optagelse og indfrielse af lån (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån samt renter af bankgæld.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelle underskud til fremførelse, 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 overførelse til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførelse af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indekslån mv.).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Kostprisen for grunde og bygninger omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Kostpris omfatter endvidere renoverings- og forbedringsomkostninger. Kurstab ved indfrielse og optagelse af lån indgår ikke i kostprisen for grunde og bygninger.

Der afskrives ikke på grunde og bygninger.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en forventet brugstid på 5 – 10 år.

Regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger og fortjeneste indregnes i resultatopgørelsen under øvrige indtægter.

Tilgodehavender

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

Bindingspligt over for Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond. Rentetilskrivningen på indestående føres under finansielle poster.

Tilgodehavende byfornyelsestilskud indregnes i takt med afholdelsen af de tilskudsberettigede vedligeholdelses- og forbedringsomkostninger og dermed i takt med, at der opnås endelig ret til tilskuddet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Egenkapital

Under foreningens egenkapital indregnes medlemmers andelsindskud.

"Overført resultat mv." indeholder akkumuleret resultat, tillægsværdi ved nyudstedelse af andele, ændringer i dagsværdien af finansielle sikringsinstrumenter (renteswap) samt resterende overførsel af årets resultat.

Under "andre reserver" indregnes beløb reserveret til fremtidig vedligeholdelse samt reservation til imødegåelse af værdiforringelse af foreningens ejendom, kursreguleringer mv. i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Hensatte forpligtelser

"Forpligtelse Grundejernes Investeringsfond" vedrører foreningens forpligtelse til at afholde vedligeholdelsesomkostninger i henhold til boligreguleringslovens bestemmelser.

Regnskabspraksis

Prioritetsgæld inkl. finansielle sikringsinstrumenter

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder værdiansættes prioritetsgælden til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente. Forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Prioritetsgælden er således værdiansat til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen reduceret med betalte afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen afskrivning af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Lån med fuld ydelsesstøtte efter lov om byfornyelse indregnes ikke i balancen, men noteoplyses under noten for prioritetsgæld i overensstemmelse med andelsboligforeningsloven.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominal værdi.

Hensættelse til udskudt skat

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.

Øvrige noter

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 21. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt vedtægternes § 34.

Vedtægterne bestemmer desuden i § 34, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Nøgletal

De i note 22 anførte nøgletal 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.

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne har til formål at leve op til de krav, der følger af bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andele.

Resultatopgørelse 2014/15

Note	Regnskab 2014/15	Budget 2014/15	Regnskab 2013/14
		(ej revideret)	
Indtægter			
	Boligaft	4.048.419	4.031.747
	Ydelse, dørprojekt	226.272	225.415
1	Lejeindtægter	778.847	787.136
	Vaskeriindtægter	176.811	160.000
	Øvrige indtægter	63.617	37.404
	Indtægter i alt	5.293.965	5.241.702
Omkostninger			
2	Ejendomsskat og forsikringer	707.788	678.734
3	Forbrugsafgifter	528.634	524.740
4	Renholdelse	465.520	444.773
5	Vedligeholdelse, løbende	200.349	348.594
6	Administrationsomkostninger	419.003	401.418
7	Øvrige foreningsomkostninger	11.484	40.811
11	Afskrivninger	119.046	178.017
	Ordinære driftsomkostninger i alt	2.451.823	2.617.087
	Trapperenovering	3.399.657	0
	Vedligeholdelsesandel af byggesag	3.214.720	0
	Byfornyelsestilskud	-2.972.985	0
	Omkostninger efter byggeprojekter i alt	6.093.216	2.617.087
	Resultat før finansielle poster	-799.251	2.624.615
8	Finansielle indtægter	36.635	35.499
9	Finansielle omkostninger	1.661.638	1.554.624
	Kurstab ved omprioritering	3.154.499	0
	Finansielle poster, netto	-4.779.501	-1.519.125

Resultatopgørelse 2014/15

Note	Regnskab 2014/15	Budget 2014/15 <small>(ej revideret)</small>	Regnskab 2013/14
Resultat før skat	-5.578.752	998.950	1.105.490
Skat af årets resultat	0	0	0
Årets resultat / overskud	-5.578.752	998.950	1.105.490
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til "Reserveret til ved- ligeholdelse af ejendommen"	0	0	200.000
Anvendt af "Reserveret til ved- ligeholdelse af ejendommen"	-1.674.502	0	0
Betalte prioritetsafdrag	1.032.464	923.500	857.096
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar mv.	-119.046	-200.000	-178.017
Amortisering af kurstab på obligationslån	-40.919	-75.000	-73.702
Kurstab ved omprioritering	-3.154.499	0	0
Overført restandel af årets resultat	-1.622.250	350.450	300.113
Disponeret i alt	-5.578.752	998.950	1.105.490

Balance 30. september

Aktiver

Note		2014/15	2013/14
10	Ejendommen	56.711.981	53.560.449
11	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	344.648	463.694
	Anlægsaktiver	57.056.629	54.024.143
12	Indestående Grundejernes Investeringsfond	217.014	133.174
	Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	0	10.750
	Mellemregning administrator	9.848	13.274
18	Vandregnskab	0	79.872
	Andre tilgodehavender	31.241	24.059
	Tilgodehavende byfornyelsestilskud	2.972.985	0
	Periodeafgrænsningsposter	345.590	231.212
	Tilgodehavender	3.576.678	492.341
13	Likvide beholdninger	2.606.575	1.844.125
	Omsætningsaktiver	6.183.253	2.336.466
	Aktiver i alt	63.239.881	56.360.609

Balance 30. september

Passiver

Note	2014/15	2013/14
Andelsindskud	1.989.160	1.989.160
Overført resultat mv.	9.810.105	13.714.355
14 Egenkapital før andre reserver	11.799.265	15.703.515
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlings- beslutning)		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	0	1.674.502
15 Andre reserver	0	1.674.502
Egenkapital	11.799.265	17.378.017
Lejernes vedligeholdelseskonto	599.721	551.727
Hensatte forpligtelser	599.721	551.727
16 Prioritetgæld	46.963.707	37.591.426
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	799.099	0
Restancer, andelshavere	3.796	9.511
Deposita	208.302	196.031
Forudbetalt boligafgift og leje	53.018	53.880
17 Varmeregnskab	110.977	91.288
18 Vandregnskab	33.544	0
19 Anden gæld	2.668.452	488.729
Gæld i alt	50.840.896	38.430.865
Passiver i alt	63.239.881	56.360.609
20 Eventualforpligtelser		
21 Beregninger af andelsværdi		
26 Nøgletal		

Noter til årsrapporten

	Regnskab 2014/15	Budget 2014/15 (ej revideret)	Regnskab 2013/14
1 Lejeindtægter			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	512.812	476.000	528.899
Lejeindtægter, erhvervslejemål	266.035	264.000	258.237
	<u>778.847</u>	<u>740.000</u>	<u>787.136</u>
2 Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	572.112	545.000	537.822
Forsikringer	135.675	138.000	140.912
	<u>707.788</u>	<u>683.000</u>	<u>678.734</u>
3 Forbrugsafgifter			
Renovation	385.129	376.000	379.128
Elforbrug fællesarealer	143.505	145.000	145.612
	<u>528.634</u>	<u>521.000</u>	<u>524.740</u>
4 Renholdelse			
Viceværtsservice	456.245	450.000	444.773
Viceværtsservice, ekstraarbejder	9.275	5.000	0
Snerydning og saltning	0	15.000	0
	<u>465.520</u>	<u>470.000</u>	<u>444.773</u>

Noter til årsrapporten

	Regnskab 2014/15	Budget 2014/15 (ej revideret)	Regnskab 2013/14
5 Vedligeholdelse, løbende			
Vaskeri	8.872		13.604
Varmeanlæg	33.988		12.999
Teknisk bistand	4.975		13.594
Bygning/installationer	1.986		94.929
Låseservice	19.911		16.209
Småanskaffelser	10.610		28.284
Elektriker	7.777		27.777
VVS	107.981		23.020
Maler	0		14.513
Glarmester	0		1.113
Faldstammer	1.789		993
Vedligeholdelse fællesarealer	2.461		101.559
	200.349	510.000	348.594
6 Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	212.634	216.250	223.446
Revision og regnskabsmæssig assistance	29.000	30.000	28.200
Skattemæssig assistance	1.250	1.200	1.250
Ekstrahonorar vedr. nøgleoplysninger	1.250	0	3.750
Ekstrahonorar vedr. byggesager, revisor	15.000	0	0
Advokat	0	5.000	5.156
Vand- og varmeregnskabshonorar	56.146	55.000	54.324
Telefongodtgørelse mv.	13.855	17.000	16.652
Gebyrer	11.261	5.000	5.230
Abonnementer og kontingenter	27.735	38.000	36.667
Kontorartikler og porto	7.000	10.000	7.000
Møder og generalforsamling	6.317	5.000	3.947
Arbejdsweekend	6.696	5.000	2.101
Øvrige omkostninger	30.858	10.000	13.695
	419.003	397.450	401.418

Noter til årsrapporten

	Regnskab 2014/15	Budget 2014/15 (ej revideret)	Regnskab 2013/14
7 Øvrige foreningsomkostninger			
Valuarvurdering	8.700	9.000	18.750
Tab på lejere (tomgang)	2.784	0	22.061
	<u>11.484</u>	<u>9.000</u>	<u>40.811</u>
8 Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	36.635	20.000	35.499
	<u>36.635</u>	<u>20.000</u>	<u>35.499</u>
9 Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	1.348.758	1.392.500	1.480.497
Amortisering af kurstab på prioritetslån	40.919	75.000	73.702
Omkostninger i forbindelse med omprioritering	271.844	0	0
Renteomkostninger i øvrigt	117	0	425
	<u>1.661.638</u>	<u>1.467.500</u>	<u>1.554.624</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2014/15</u>	<u>2013/14</u>
10 Ejendommen, matrikelbetegnelse 5335 - 5338 Udenbys Klædebo Kvarter		
Kostpris 1. oktober	53.560.449	50.038.802
Tilgang, igangværende opgangs-/trapperenovering	559.250	2.840.397
Tilgang, igangværende byfornyelsesprojekt	9.206.659	437.500
Tilgang, vinduer	0	243.750
Vedligeholdelsesandel trapperenovering	-3.399.657	0
Vedligeholdelsesandel Facader	-3.214.720	0
Kostpris 30. september	<u>56.711.981</u>	<u>53.560.449</u>
Opskrivninger 1. oktober	0	0
Årets opskrivning	0	0
Opskrivninger 30. september	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september	<u>56.711.981</u>	<u>53.560.449</u>

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 30. september 2015. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 137.000.000.

Noter til årsrapporten

	2014/15	2013/14
11 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. oktober	1.901.271	1.733.032
Årets tilgang	0	168.239
Årets afgang	0	0
Kostpris 30. september	1.901.271	1.901.271
Afskrivninger 1. oktober	1.437.577	1.259.560
Årets afskrivninger	119.046	178.017
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 30. september	1.556.623	1.437.577
Regnskabsmæssig værdi 30. september	344.648	463.694
Forventet levetid, år	5-10	5-10

12 Bindingspligt Grundejernes Investeringsfond

Bindingspligten består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond med tillæg af årets skyldige indbetaling. Foreningen har pligt til at vedligeholde ejendommen for et tilsvarende beløb. Bindingspligten formindskes og indeståendet frigives i det omfang afholdte vedligeholdelsesomkostninger overstiger de hos lejerne opkrævede beløb i henhold til bestemmelserne i boligreguleringsloven. Beløbet nedsættes (frigives) ved et lejermåls overgang til andel.

Noter til årsrapporten

	2014/15	2013/14	
13 Likvide beholdninger			
Kassebeholdning	300	0	
Nordea - Byggekonto	2.039.201	0	
Nordea	11.495	0	
Nordea	266.262	0	
Arbejdernes Landsbank	289.316	1.844.125	
	<u>2.606.575</u>	<u>1.844.125</u>	
14 Egenkapital før andre reserver			
	Andels- indskud	Overført resultat mv.	I alt
Saldo 1. oktober	1.989.160	13.714.355	15.703.515
Overført fra "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen" vedrørende trapperenovering		1.674.502	1.674.502
<i>Overført af årets resultat i øvrigt:</i>			
Betalte prioritetsafdrag		1.032.464	1.032.464
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar mv.		-119.046	-119.046
Amortisering af kurstab mv. på obligationslån		-40.919	-40.919
Kurstab ved omprioritering		-3.154.499	-3.154.499
Anvendt af "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"		-1.674.502	-1.674.502
Rest af årets resultat		-1.622.250	-1.622.250
Saldo 30. september	<u>1.989.160</u>	<u>9.810.105</u>	<u>11.799.265</u>

Noter til årsrapporten

15 Andre reserver

	Reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom	i alt
Saldo 1. oktober	1.674.502	1.674.502
Anvendt i året vedrørende trappeprojekt	-1.674.502	-1.674.502
Reserveret til vedligeholdelse	0	0
Saldo 30. september	0	0

Noter til årsrapporten

16 Prioritetsgæld

	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Amortiseret kurstab
Nordea Kredit, kontantlån Hovedstol 41.308.000 Indfriet i løbet af året	365.166	218.627	0
Nordea Kredit A/S, kontant- Hovedstol 40.581.000 Indfriet i løbet af året	329.662	224.179	1.186.635
Nordea Kredit, kontantlån Hovedstol 7.082.000 Lånerestgæld 6.991.813 Obligationsrestgæld 7.155.597 Restløbetid 29 år 6 mdr. Rente p.a. 2,174022 %	99.312	90.187	0
Nordea Kredit, kontantlån Hovedstol 41.658.000 Lånerestgæld 41.158.529 Obligationsrestgæld 42.219.374 Restløbetid 29 år 6 mdr. Rente p.a. 2,191349 %	554.617	499.471	0
	<u>1.348.758</u>	<u>1.032.464</u>	<u>1.186.635</u>
Amortiseret kurstab 1. oktober			2.022.950
Amortiseret kurstab opstået i året			2.359.102
Amortiseret kurstab 31. december			1.186.635
Omkostningsført i året			<u>3.195.417</u>

Noter til årsrapporten

16	Prioritetsgæld (fortsat)	Kurs	Restgæld primo	Restgæld ultimo	Kurs værdi
	Nordea Kredit, kontantlån				
	Hovedstol 7.082.000				
	Lånerestgæld 6.991.813				
	Obligationsrestgæld 7.155.597				
	Restløbetid 29 år 6 mdr.				
	Rente p.a. 2,174022 %	100,00	0	6.991.813	6.575.994
	Nordea Kredit, kontantlån				
	Hovedstol 41.658.000				
	Lånerestgæld 41.158.529				
	Obligationsrestgæld 42.219.374				
	Restløbetid 29 år 6 mdr.				
	Rente p.a. 2,191349 %	100,00	0	41.158.529	38.799.605
			0	48.150.342	45.375.599
	Regnskabsmæssig værdi, prioritetsgæld				48.150.342
	Amortiseret kurstab				-1.186.635
	Regnskabsmæssig værdi, prioritetsgæld inkl. amortiseret kurstab				46.963.707

Noter til årsrapporten

	2014/15	2013/14
17 Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	796.490	803.521
Fjernvarmeomkostning	685.513	712.233
	<u>110.977</u>	<u>91.288</u>
18 Vanderegnskab		
Indbetalt a conto	352.617	363.260
Vandomkostning	319.073	443.132
	<u>33.544</u>	<u>-79.872</u>
19 Anden gæld		
Afsat revision og regnskabsmæssig assistance	45.250	31.950
Omkostningskreditorer	2.623.202	456.779
	<u>2.668.452</u>	<u>488.729</u>
20 Eventualforpligtelser		

Sikkerhedsstillelser: Der er tinglyst ejerpantebrev nominelt kr. 2,3 mio. til sikkerhed for bankmellemværende.

Ejendomsavancebeskatning: I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikkemedlemmer medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen som følge af en vedtægtsbestemmelse ikke kan afhænde den sidste ledige lejelejlighed. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Der er afhændet 142 lejligheder siden den 19. maj 1994, og foreningen udlejer fortsat 22 lejligheder til ikkemedlemmer.

Noter til årsrapporten

21 Beregninger af andelsværdi

Beregning af andelskronen i henhold til §5, stk. 2 i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber": Ejendomsværdi, kontant handelsværdi vurderet af statsautoriseret ejendomsmægler og valuar Finn Malling den 2. november 2015.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

		2014/15	2013/14
Foreningens egenkapital		11.799.265	15.703.515
Valuarvurdering	202.000.000		182.000.000
Bogført værdi af ejendommen	-56.711.981	145.288.019	-53.560.449
Prioritetsgæld, restgæld	46.963.707		37.591.426
Prioritetsgæld, kursværdi	-45.375.599	1.588.108	-40.760.817
Henlagt til andelsreservefond		-13.695.859	-5.000.000
		<u>144.979.533</u>	<u>135.973.675</u>
Indbetalt andelskapital (9.946 m ²):		<u>1.989.160</u>	<u>1.989.160</u>
Værdi pr. andelskrone	<u>144.979.533</u> =	<u>73</u>	<u>68</u>
	1.989.160		
Værdi pr. m ²	<u>144.979.533</u> =	<u>14.504</u>	<u>13.603</u>
	9.996		

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 1,91 pct. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber vil stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving i afkastprocenten, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i afkastsatsen fra 1,91 til 2,41 alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 42 mio. kr.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

Noter til årsrapporten

22 Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Boligtype	Antal	Areal (m ²)
Andelsboliger	142	10.003
Boliglejemål	22	1.097
Erhvervslejemål	4	418
	168	11.518

Beregnete nøgletal for foreningen:

	kr. pr. andels-m ²	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	13.696	11.894
Valuarvurdering	20.194	17.538
Anskaffelsessum (kostpris)	5.669	4.924
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	4.464	3.877
Foreslået andelsværdi	14.494	12.587
Reserver uden for andelsværdi	0	0
		kr./m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		405
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		467
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		636
Omkostninger mv. i % af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		i %
Vedligeholdelsesomkostninger		32%
Øvrige omkostninger		19%
Finansielle poster, netto		40%
Afdrag		9%
		100%
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter		76%
		24

Nøgleoplysninger opgjort pr. 30. september 2015

1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr. 30. september 2015.
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) indberettes af foreningens realkreditinstitut.
Seneste regnskabsperiode er 1. oktober 2014 til 30. september 2015.

Felt			Antal	BBR areal m ²
A1	Navn	Andelsboligforeningen Parkalléen		
A2	Adresse	c/o Advokatfirmaet Nicolai Giødesen Frederiksholms Kanal 18 1220 København K		
A3	CVR-nr.	20 43 18 30		
B1	Andelsboliger		142	10.003
B2	Erhvervsandele		0	0
B3	Boliglejemål		22	1.097
B4	Erhvervslejemål		4	418
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.		0	0
B6	I alt		168	11.518

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdi?	X		
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	X		
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:			

D1	Foreningens stiftelsesår	1997
D2	Ejendommens opførelsesår	1928

Nøgleoplysninger opgjort pr. 30. september 2015

1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen (fortsat)

Felt

		<u>Ja</u>	<u>Nej</u>
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		
		<u>Anskaffelses- sum</u>	<u>Valuar- vurdering</u>
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	X	
		<u>Kr.</u>	<u>Gns. kr. pr. m²</u>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	202.000.000	17.538
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0%	
		<u>Ja</u>	<u>Nej</u>
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

Nøgleoplysninger opgjort pr. 30. september 2015

2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

Felt

	Indtægt ultimo-måned x 12	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år	
H1 Boligafgift	4.048.419	405	
H2 Erhvervslejeindtægter	268.065	27	
H3 Boliglejeindtægter	477.404	48	
	Ja	Nej	
I Er der erhvervslejemål, der er opsagt eller står tomme (hvor der ikke er indgået ny kontrakt)?		X	
	Forrige år	Sidste år	Indeværende år
J Årets overskud (før afdrag), kr. pr. andels-m ²	131	111	-558
			Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi			14.494
K2 Gæld - omsætningsaktiver			4.464
K3 Teknisk andelsværdi			18.958

Nøgleoplysninger opgjort pr. 30. september 2015

3 Byggeteknik og vedligeholdelse

Felt

		Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?		X
L2	Er der udarbejdet en rapport, der beskriver ejendommens tilstand?		X
L3	Er der på generalforsamling besluttet større vedligeholdelsesarbejder?	X	
L4	Hvis ja, er der en plan for det, herunder finansieringen?	X	
L5	Og er der hensat midler til disse arbejder?		X

		Forrige år	Sidste år	Indeværende år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	23	30	17
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	316
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	23	30	334

N Ejendommens energimærkning D

Nøgleoplysninger opgjort pr. 30. september 2015

4 Finansielle forhold

Felt

P	Friværdi (gældsforpligtelse sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	<u>10%</u>
---	---	------------

4.1 Afdrag

Felt

	<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>Indeværende år</u>
R	84	86	103

Nøgleoplysninger opgjort pr. 30. september 2015

5 Forenings bemærkninger til skemaet

Felt

Andelsboligforeningens bemærkninger til skemaet:

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.
Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift

Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

Ida Hee Søemod

bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B ParkAlleen

Serienummer: PID:9208-2002-2-495108098761

IP: 130.225.198.209

03-02-2016 kl. 09:25:27 UTC

NEM ID 

Sidsel Hviid


bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B ParkAlleen

Serienummer: PID:9208-2002-2-793278540614

IP: 188.64.156.195

03-02-2016 kl. 15:36:20 UTC

NEM ID 

Martin Bøgelund Hansen

bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Parkalleen

Serienummer: PID:9208-2002-2-268285065187

IP: 130.226.142.243

05-02-2016 kl. 10:28:04 UTC

NEM ID 

Kasper Rohan Schmidt

bestyrelsesformand

På vegne af: A/B ParkAlleen

Serienummer: PID:9208-2002-2-627149289133

IP: 80.71.135.53

09-02-2016 kl. 08:51:25 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: EDZ0I-XML8L-SP586-23LUE-5GHE5-COA75
Penneo dokumentnøgle: GK85G-4IQHQ-FFSAC-W216D-T00A4-7NZMU

Dette dokument er underskrevet digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>