



REVISIONSFIRMAET • BRUUN-PEDERSEN I/S

REGISTRERET REVISOR

• ROSENKÆRET 11 C, 2 • 2260 SØBORG • TEL. 35 43 32 32 • E-mail post@bruun-pedersen.dk • www.bruun-pedersen.dk •

S. Bruun-Pedersen
registreret revisor FRP

ANDELSBOLIGFORENINGEN

PARKALLÉEN

MATRIKELBETEGNELSE:

5335 - 5338 Udenbys Klædebo Kvarter

ÅRSREGNSKAB FOR 2009/10

Cvr.nr. 20 43 18 30

Administrator:
Advokatfirmaet Nicolai Giødesen
Frederiksholms Kanal 18,
1220 København K.

Tlf.: 33 15 84 45

Forelagt og godkendt på foreningens ordinære
generalforsamling, d. 25/1 - 2011

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger	2
Anvendt regnskabspraksis	3
Resultatopgørelse	4
Balance	5 - 6
Underskrifter og revisionspåtegning	7
Revisionspåtegning	8
Noter	9 - 14

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningens navn:	Andelsboligforeningen Parkalléen
Ejendommen:	Matrikelbetegnelse: 5335 - 5338 Udenbys Klædebo Kvarter <i>Beliggende:</i> Jagtvej 157 B - G Lersø Parkallé 15 - 17 Rådmandsgade 82 - 92 Skrivergangen 2 - 8 22 København N.
Bestyrelse: formand	Marlene Lundgaard Marta Warburg Christian Dahl Line Alleslev Larsen Julie Vodder Lene Hvelplund Nina Østergaard
Administrator:	Advokatfirmaet Nicolai Giødesen Frederiksholms Kanal 18, 1220 København K. Tlf.: 33 15 84 45
Revision:	Revisionsfirmaet Bruun-Pedersen I/S registreret revisor Rosenkæret 11 C, 2860 Søborg Tlf.: 35 43 32 32
Bank:	Arbejdernes Landsbank Nørrebrogade 62, 2200 København N.
Cvr.nr.	20 43 18 30

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for 2009/10 er aflagt i overensstemmelse med Andelsboliglovens bestemmelser for regnskabsaflæggelse, samt årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder, dog tilpasset god regnskabsskik for andelsboliger. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

RESULTATOPGØRELSEN

Indtægter og udgifter:

Indtægter og udgifter er indregnet i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Periodisering:

Alle væsentlige poster er periodiseret.

Skat af årets resultat:

Foreningen er skattepligtig af den del af årets resultat, som kan henføres til erhvervmæssig virksomhed med udlejning til andre end andelshavere i foreningen. Den beregnede skattemæssige indkomst er beregnet til kr. 0

Der er imidlertid ikke afsat skat, da foreningen har en skattemæssig underskudssaldo.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver:

Ejendommen måles til anskaffelsessum med tillæg af omprioterings-, renoverings og forbedringsomkostninger.

Der afskrives ikke på ejendommen og fra dette regnskabsår heller ikke på fjernvarmeanlægget og tilhørende installationer. De samlede afskrivninger nedsættes dermed med kr. 460.310.

De tilhørende saldi overføres til ejendommensværdikonto.

Vaskeri og bredbånd afskrives over 10 år. Driftsmidler afskrives over 5 år.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender er indregnet efter en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender med de værdier, de skønnes at ville indbringe.

Hensatte forpligtelser:

Hensættelser er foretaget i henhold til vedtaget budget.

Gældsforpligtelser:

Foreningens prioritetsgæld er indregnet til nominelværdi pr. statusdagen.

Andelskronen:

Andelskronen opgøres med udgangspunkt i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" § 5, stk. 2 og foreningens vedtægter til godkendelse på generalforsamlingen. Værdiansættelsen fremgår af særskilt note, under hensyntagen til Erhvervs- & Byggestyrelsens vejledning af d. 12. februar 2010.

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN 1. OKTOBER 2009 - 30. SEPTEMBER 2010

Note	2009/10	Budget	2008/09
		2009/10 t/kr.	
	Boligaftifter	4.537.542	4.394.724
	Beboelsesleje	673.577	772.255
	Erhvervsleje	246.613	265.533
1	Andre indtægter	2.570.874	1.040.369
		8.028.606	6.472.881
	Omkostninger		
2	Renholdelse & vicevært	926.360	1.110.141
3	Forbrugsafgifter	137.676	123.555
4	Driftsudgifter	746.302	793.650
5	Administration	406.929	421.885
6	Vedligeholdelse	571.781	679.953
8	Afskrivning	103.341	559.084
	Hensat til renoveringsarbejder	2.000.000	
	Uidentificerede poster fra tidligere adm.	25.000	174.111
		-4.917.389	-3.862.379
		3.111.217	2.610.502
	Finansiering		
	Renteudgifter i øvrigt	-29.498	-113.614
16	Prioritetsrenter	-1.584.585	-1.482.461
	Prioritetsafdrag	-988.047	-914.457
		-2.602.130	-2.510.532
	RESULTAT	509.087	99.970

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2010

AKTIVER

Note		2009/10	2008/09
	ANLÆGSAKTIVER		
7	Ejendommen, Udenbys Vester Kvarter 1275	40.207.474	39.894.025
8	Driftsmateriel	953.676	1.104.000
		41.161.150	40.998.025
	OMSÆTNINGSAKTIVER		
	Mellemregning med administrator	-7.811	15.183
	Mellemregning med bestyrelse / vicevært	1.500	
	Restancer		77.431
	Forudbetalt renovation	57.727	58.261
	Forudbetalt ejendomsskat	107.517	100.483
	Forudbetalt forsikring	37.103	23.579
	Forudbetalt rengøringservice	21.560	
	Diverse tilgodehavender		25.223
9	Likvide beholdninger	1.907.417	609.153
		2.125.013	909.313
	AKTIVER I ALT	43.286.163	41.907.338

PASSIVER

Note		2009/10	2008/09
10	Egenkapital	1.904.760	1.844.800
	<i>Akkumuleret overførsel fra tidligere år</i>		
	Saldo primo	4.474.813	3.460.385
	Årets resultat	509.087	99.970
	Årets afdrag	988.047	914.457
		5.971.947	4.474.812
		7.876.707	6.319.612
	Langfristet gæld		
11	Prioritetsgæld	30.772.803	31.760.850
	Kortfristet gæld		
	Deposita & forudbetalt leje	224.580	270.139
	Forudbetalt boligydelse	0	24.746
	Hensat til renoveringsarbejder	2.000.000	
	Arbejdernes Landsbank kk. max. kr. 2.300.000		1.947.184
	Salgsafregninger	1.554.450	681.098
12	Lejernes vedligeholdelseskonti	524.495	627.299
13	Varmeregnskab	67.215	213.206
14	Antenneregnskab	-149.342	-135.906
15	Skyldige omkostninger	415.255	199.110
		4.636.653	3.826.876
	PASSIVER I ALT	43.286.163	41.907.338
16	Sikkerhedsstillelse		
17	Andelsværdi		

Administrators påtegning

Vi har udarbejdet grundlaget for årsregnskabet for A/B Parkalléen for 2009/10. Foreningens revisor har opstillet årsregnskabet, som vi har gennemgået og konstateret, at dette er aflagt på baggrund af foreningens bogføring.

København, den 2011

SOM ADMINISTRATOR

Advokat Nicolai Giødesen

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato aflagt årsregnskab for Andelsboligforeningen Parkalléen for perioden 1. oktober 2009 - 30. september 2010. Det er vor opfattelse:

- at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat,
- at alle for os kendte gældsposter og eventualforpligtelser er oplyst i årsregnskabet, og
- at årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med den danske lovgivning og vedtægternes krav til regnskabsaflæggelse.

Bestyrelsen indstiller derfor nærværende årsregnskab, med fastsættelse af en andelskurs og udvikling heri som anført på side 14, til generalforsamlingens godkendelse. Andelskronen, som anført på side 14, vil være gældende indtil næste ordinære generalforsamling.

I BESTYRELSEN

Marlene Lundgaard
formand

Marta Warburg

Christian Dahl

Lene Alleslev Larsen

Julie Vodder

Lene Hvelplund

Lene Hvelplund

Nina Østergaard

Nina Østergaard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING

Til andelshaverne:

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Parkalléen, for regnskabsåret 1. oktober 2009 - 30. september 2010 omfattende anvendte regnskabsprincipper, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med lov om andelsboligforeninger, vedtægternes krav til regnskabsaflæggelse samt årsregnskabsloven, dog tilpasset god regnskabsskik for andelsboligforeninger.

Bestyrelsens ansvar for årsrapporten:

Bestyrelsens har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med lov om andelsboligforeninger samt vedtægternes krav til regnskabsaflæggelse. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for, at på baggrund af administrators administration at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede uden væsentlige fejlinformation, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl, samt valg og anvendelse af en hensigtsmæssig regnskabspraksis og udøvelse af regnskabsmæssige skøn, som er rimelige efter omstændighederne.

Revisors ansvar og den udførte revision:

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandards. Disse standarder kræver, at vi lever op til etiske krav samt planlægger og udfører revisionen med henblik på at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

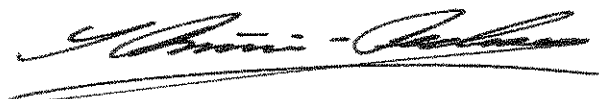
En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede, med henblik på at udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke med det formål at udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation af årsregnskabet. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion:

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2010 samt, at resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2009 - 30. september 2010 er i overensstemmelse med lov om andelsboligforeninger, vedtægternes krav til regnskabsaflæggelse samt årsregnskabsloven tilpasset god regnskabsskik for andelsboligforeninger.

Søborg, den 6. januar 2011
Revisionsfirmaet Bruun-Pedersen I/S
registreret revisor



S. Bruun-Pedersen
registreret revisor FRR

NOTER

	2009/10	Budget 2009/10 t/kr.	2008/09
1 Diverse indtægter			
Vaskeri:			
Vaskeriindtægter	127.471	100.000	102.024
Vedligeholdelse	-15.793		-34.709
Afskrivning	-69.821		-69.821
	41.857	100.000	-2.506
Antennebidrag	514		648
Restancegebyrer / venteliste	3.769	5.000	8.935
Vaskeri	7.200	7.200	6.550
Køkken / bad	6.300	6.300	
Fortjeneste ved salg	2.511.234		984.167
Diverse	0		42.575
	2.570.874	118.500	1.040.369
2 Renholdelse & vicevært			
Vicevært	399.323	520.000	590.593
Sociale omkostninger	30.769	35.000	35.642
Pensionsbidrag	19.760		42.932
Rengøringsentreprise	206.621		178.944
Arbejdstøj		7.000	6.674
Renovation	232.866	230.000	221.358
Drift m.v. af maskiner			5.886
Abonnementer		38.000	4.968
Skorstensfejning	27.845	20.000	19.464
Rengøringsartikler, salt m.v.	9.176	4.000	3.680
	926.360	854.000	1.110.141
3 Forbrugsafgifter			
Elektricitet	137.676	150.000	123.555
	137.676	150.000	123.555
4 Driftsudgifter			
Ejendomsskat	423.032	425.000	397.420
Forsikringer	145.759	155.000	135.229
Abonnement, Falck	36.026		14.836
Varme, vand, ejd.kontor / beboerlokale	17.628		18.380
Web-side			30.084
Tomgang / tab lejere	121.681		197.701
Skadedyrsbekæmpelse	2.176		
	746.302	580.000	793.650

NOTER

fortsat

	2009/10	Budget 2009/10	2008/09
5 Administration			
Kontorhold / telefongodtgørelse	41.469	25.000	26.124
Telefon og porto	29.203	35.000	33.829
ABF			11.401
Varmeregnskabsudarbejdelse m.v.	24.598	24.000	23.904
Mødeomkostninger / generalforsamling	3.479	10.000	6.020
Vurderingshonorar, ejendom	8.700	10.000	9.750
Administrationshonorar	206.694	203.000	202.547
Revisionshonorar	26.250	25.000	25.000
Regnskabsmæssig assistance	1.250		
Juridisk assistance	5.900		
Annonce			11.466
Teknisk bistand	2.412		3.507
Sommerfest			11.410
Opbevaring			9.319
Gebyrer	3.660		3.933
Graffiti	23.679		
Diverse	29.635	42.000	43.675
	406.929	374.000	421.885
6 Vedligeholdelse			
Vedligeholdelse, fællesanlæg	66.020		
Varmeanlæg	15.965		91.889
Murer	0		46.000
Blikkenslager	67.972		62.230
Elektriker	49.289		84.047
Maler	68.521		2.181
Faldstammer			8.625
Svampebekæmpelse			217.334
Tømrer / Snedker	175.267		111.554
Låseservice	21.998		15.239
Glarmester	10.033		
Fællesarealer			2.803
Materialer			19.464
Bygning diverse	78.350		16.037
Diverse, materialer m.v.	18.366	500.000	2.550
	571.781	500.000	679.953

NOTER

fortsat

		30. september 2010	30. september 2009
7	Ejendommen		
	Saldo primo, anskaffelsessum	35.130.810	34.058.866
	Kælderprojekt	276.199	
	Altanprojekt	37.250	
	Fjernvarmeanlæg	4.069.440	
	Fjernvarmeinstallationer	693.775	
	Tagrenovering	0	168.477
	Dørprojekt		553.265
	Loftsbelysning		134.142
	Postkasser		149.710
	Omprioritering		66.350
		40.207.474	35.130.810
	(Vurdering pr. 1.oktober 2009:	138.000.000)	
	(heraf grundværdi	21.554.300)	
	Installationer		
	Anskaffelsessum	1.334.179	1.334.179
	Af- og nedskrivning, primo	640.404	587.037
	Afskrivning	0	53.367
		640.404	640.404
	Overført til ejendommens værdikonto	-693.775	
		0	693.775
	Fjernvarme		
	Anskaffelsessum	8.138.870	8.138.870
	Af- og nedskrivning, primo	4.069.430	3.662.487
	Afskrivning	0	406.943
		4.069.430	4.069.430
	Overført til ejendommens værdikonto	-4.069.440	
		0	4.069.440
	BOGFØRT VÆRDI I ALT	40.207.474	39.894.025
8	Driftsmidler		
		<i>Vaskeri</i>	<i>Bredbånd</i>
	Anskaffelsessum	690.197	934.053
	Tilgang	0	0
		690.197	934.053
	Af- og nedskrivning, primo	362.915	186.810
	Afskrivning, 6. år	69.821	93.405
		432.736	280.215
		257.461	653.838
		<i>Driftsmidler</i>	<i>I alt</i>
	Anskaffelsessum	34.845	1.659.095
	Tilgang	22.837	22.837
		57.682	1.681.932
	Af- og nedskrivning, primo	5.369	555.094
	Afskrivning, 6. år	9.936	173.162
		15.305	728.256
		42.377	953.676

NOTER

fortsat

9	Likvide beholdninger			
	Kassebeholdning		1.400	3.590
	Arbejdernes Landsbank		1.256.276	
	Indestående G.I		649.741	605.563
			<u>1.907.417</u>	<u>609.153</u>
10	Egenkapital			
	Andelskapital, primo	9224 m2 á kr. 200	1.844.800	1.796.360
	Tilgang	300 m2 á kr. 200	59.960	48.440
	I alt	9524 m2 á kr. 200	<u>1.904.760</u>	<u>1.844.800</u>
11	Prioritetsgæld			
		Saldo primo	Årets afdrag	Saldo ultimo
				Kursværdi ultimo
	Nordea Kredit 4%, 2029 opr. 31.498.000	27.785.244	930.776	26.854.468
	Nordea Kredit 5%, 2039 opr. 4.000.000	3.975.606	57.271	3.918.335
		<u>31.760.850</u>	<u>988.047</u>	<u>30.772.803</u>
				<u>32.010.339</u>

NOTER

fortsat

	30. september 2010	30. september 2009
12 Lejernes vedligeholdelseskonti		
Saldo i følge refusionsopgørelse	627.299	634.708
Hensat for året	66.799	78.738
Fragået v/ salg	-115.297	-34.145
Anvendt	-54.306	-52.002
	524.495	627.299
13 Varmeregnskab		
Aconto varmeindbetalinger	764.015	790.712
- afholdte udgifter	-696.800	-577.506
	67.215	213.206
14 Vandregnskab		
Aconto vandindbetalinger	339.268	345.091
Vandududgifter	-488.610	-480.997
	-149.342	-135.906
15 Skyldige omkostninger		
Kreditorer	337.678	86.579
Revisor	26.250	25.000
A-skat	5.818	20.748
Feriepenge	46.089	65.946
Diverse	-580	837
	415.255	199.110
16 Sikkerhedsstillelse		
Til sikkerhed for foreningens engagement med Nordea Bank er indlagt ejerpantebrev på kr. 2.300.000.		

NOTER

fortsat

17 Andelskronen pr. 30. september 2010.

Beregning af andelskronen i henhold til §5, stk. 2 i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber"

Ejendommen, kontant handelsværdi, vurderet af statsautoriseret ejendomsmægler Richard Schmidt og valuar Finn Malling, d. 1. december 2010 kr. 156.000.000.

	30. september 2010	30. september 2009
Aktuel valuarvurdering jf. ovenstående	156.000.000	157.000.000
Øvrige aktiver	3.078.689	2.013.313
	<u>159.078.689</u>	<u>159.013.313</u>
Prioritetsgæld, kursværdi	-32.010.339	-31.621.672
Øvrige passiver	-4.636.653	-3.826.876
Kurs- andelskronefond	0	-1.946.325
	<u>-36.646.992</u>	<u>-37.394.873</u>
	<u>122.431.697</u>	<u>121.618.440</u>
Indbetalt andelskapital udgør:	<u>1.904.760</u>	<u>1.844.800</u>
Værdi pr. andelskrone	$\frac{122.431.697}{1.904.760} =$	$\frac{64,28}{65,93}$
Andelsværdi pr. m2	$\frac{122.431.697}{9.524,0} =$	$\frac{12.855,07}{13.185,00}$

