



REVISIONSFIRMAET • BRUUN-PEDERSEN

STATSAUTORISEREDE & REGISTREREDE REVISORER

• ROSENKÆRET 11 C, 2 • 2860 SØBORG • TLF. 35 43 32 32 • FAX 35 43 55 25 • Email post@bruun-pedersen.dk • www.bruun-pedersen.dk •

B. Bruun-Pedersen
E. Bruun-Pedersen (mdb)
Statsautoriserede revisorer

L. Bruun-Pedersen
S. Bruun-Pedersen
Registrerede revisorer FRR

ANDELSBOLIGFORENINGEN PARKALLÉEN

ÅRSRAPPORT 2008/2009

1. OKTOBER 2008 - 30. SEPTEMBER 2009

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Foreningsoplysninger.	2
Bestyrelses- og administratørpåtegning.	3
Anvendt regnskabspraksis.	4
Resultatopgørelse.	5
Balance pr. 30/9 2009.	6 - 7
Revisionspåtegning og underskrifter.	8
Noter.	9 - 15
Sikkerhedsstillelser.	15
Andelsværdi.	15

FORENINGSOPLYSNINGER

FORENINGENS NAVN: A/B Parkalléen

EJENDOM: Matr.nr. 5335 - 5338
Udenbys Kvarter Vester Kvarter
Beliggende:
Jagtvej 157b B - G
Lersø Parkalle 15 - 17
Rådmandsgade 82 - 92
Skrivergangen 2 - 8
2200 København N.
Byggeår
Boligareal
Erhvervsareal

BESTYRELSE:
Formand: Gry Kaiser
Marlene Lundgaard
Christian Dahl
Line Alleslev Larsen
Marlsne Lundgaard
Peter Svendsen
Marta Warburg
Ask Svane

ADMINISTRATOR: Advokat Nicolai Giødesen
Frederiksholms Kanal 18
1220 København K.
Tlf. 33 15 84 45

REVISOR: Revisionsfirmaet Bruun-Pedersen
Rosenkæret 11
2860 Søborg.

BANK: Arbejdernes Landsbank
Nørrebrogade 62
2200 København N.

CVR.-NR. 20431830

BESTYRELSES- OG ADMINISTRATORPÅTEGNING

Bestyrelsen og administrator har dags dato aflagt årsrapporten for Andelsboligforeningen Parkalléen for 2008/09.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med foreningens vedtægter og dansk lovgivning.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling samt resultat.

Der er ikke efter regnskabsafslutningen, indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for bedømmelse af foreningens økonomiske stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. december 2009

BESTYRELSEN

Gry Kaiser

Ask Svane

Christian Dahl

Line Alleslev Larsen

Marlene Lundgaard

Peter Svendsen

Marta Warburg

ADMINISTRATOR

Nicolai Gjødesen
Advokat

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Formålet med årsrapporten fra andelsboligforeningen Parkalléen er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden og dermed vise, om den hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig, samt give oplysning om andelsværdi, jfr. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 og opfylde vedtægternes bestemmelser.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Om den anvendte regnskabspraksis kan i øvrigt oplyses følgende:

RESULTATOPGØRELSEN:

Teoretisk boligafgift og leje vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Ikke indgået boligafgift og leje medtages som tab i resultatopgørelsen.

Afdrag på prioritetsgæld medtages i resultatopgørelsen.

BALANCEN:

Materielle anlægsaktiver:

Værdien af materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger, dog afskrives der ikke på foreningens ejendom. Der foretages liniære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktigernes levetid:

Installationer 25 år.

Fjernvarmeanlæg 20 år.

Vaskeri og bredbånd 10 år.

Kontormateriel 5 år.

Periodeafgrænsningsposter:

Periodeafgrænsningsposter indregnes i årsrapporten og omfatter betalte udgifter og indtægter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Varmeregnskab:

Varmeregnskab indregnes i balancen med det nettoindestående, der er opgjort på statusdagen.

Varmeudgifter afregnes efter forbrug.

Prioritetsgæld:

Prioritetsgæld indgår til den nominelle restgæld på balancedagen. Kursværdien fremgår af noten.

Hensættelser:

Hensættelser til bestemte formål foretages i overensstemmelse med generalforsamlingsbeslutning.

Andelsværdi:

Beregningen af andelsværdien fastsættes ifølge "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" § 5m stk. 2, med udgangspunkt i en statsautoriseret ejendomsmægler & valuar's vurdering af ejendommens kontante handelsværdi.

RESULTATOPGØRELSE FOR PERIODEN

1. OKTOBER 2008 - 30. SEPTEMBER 2009

Budget 2008/09 t.kr.	Note		2008/09	2007/08 t.kr.
		Indtægter:		
4.342		Boligafgift.	4.394.224	4.292
770		Beboelsesleje.	772.255	804
263		Erhvervsleje.	265.533	242
13	1.	Diverse indtægter.	1.042.875	2.278
65	2.	Vaskeri.	-2.506	44
		Renteindtægter.	0	32
<u>5.453</u>			<u>6.472.881</u>	<u>7.692</u>
		Udgifter:		
1.370	13.	Prioritetsrenter.	1.482.461	1.417
		Bankrenter.	113.614	
750	3.	Ejendomsudgifter.	745.186	625
724	4.	Vicevært og renholdelse.	1.110.141	985
170	5.	Forbrugsafgifter.	123.555	202
300	6.	Vedligeholdelse.	679.953	1.722
388	7.	Administration.	470.349	528
		Uidentificerede poster fra tidligere adm..	174.111	
3.702			4.899.370	5.479
<u>500</u>	9.	Afskrivninger.	<u>559.084</u>	<u>560</u>
<u>4.202</u>			<u>5.458.454</u>	<u>6.039</u>
1.251		ÅRETS DRIFTSOVERSKUD.	1.014.427	1.653
<u>-895</u>	.	Afdrag på prioritetsgæld.	<u>-914.457</u>	<u>-852</u>
<u>356</u>		ÅRETS LIKVIDITETSRESULTAT.	<u>99.970</u>	<u>802</u>

BALANCE PR. 30. SEPTEMBER 2009

A K T I V E R

Note		<u>2008/09</u>	<u>2007/08</u> t.kr.
	Materielle anlægsaktiver:		
8.	Ejendommen.	39.894.025	39.282
9.	Driftsmidler.	<u>1.104.000</u>	<u>873</u>
	ANLÆGSAKTIVER I ALT.	<u>40.998.025</u>	<u>40.155</u>
	Omsætningsaktiver:		
	Restancer.	77.431	223
	Mellemregning med administrator.	15.183	14
	Kassebeholdning.	3.590	4
	Indestående GI.	605.563	511
10.	Forudbetalte omkostninger.	182.322	170
	Andre tilgodehavender.	<u>25.223</u>	<u>110</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT.	<u>909.312</u>	<u>1.032</u>
	A K T I V E R I A L T.	<u>41.907.337</u>	<u>41.187</u>

PASSIVER

Note		<u>2008/09</u>	<u>2007/08</u> t.kr.
	Egenkapital:		
11.	Andelskapital.	1.844.800	1.796
12.	Akkumuleret overskud.	<u>4.474.812</u>	<u>3.460</u>
		<u>6.319.612</u>	<u>5.256</u>
	Fremmedkapital:		
	Forudbetalt boligafgift.	24.746	
13.	Prioritetsgæld.	31.760.850	28.675
	Arbejdernes Landsbank kk. max. 2.300.000.	1.947.184	5.118
	Forudbetalt leje og deposita m.v..	270.139	304
14.	Lejernes vedligeholdelseskonto.	627.298	635
	Vand og varmeregnskab, netto.	77.300	224
	Salgsafregninger.	681.098	
15.	Anden gæld.	<u>199.110</u>	<u>975</u>
		<u>35.587.725</u>	<u>35.931</u>
	PASSIVER I ALT.	<u><u>41.907.337</u></u>	<u><u>41.187</u></u>
16.	Sikkerhedsstillelse		
17.	Andelsværdi		

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING:

Til andelshaverne:

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Parkalléen for regnskabsåret 1. oktober 2008 - 30. september 2009 omfattende bestyrelsespåtegning, anvendt regnskabsprincip, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med lov om andelsboligforeninger, vedtægternes krav til regnskabsaflæggelse samt årsregnskabsloven, dog tilpasset god regnskabsskik for andelsboliger.

Bestyrelsens ansvar for årsrapporten:

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, 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 en årsrapport, der giver et retvisende billede uden væsentlige fejlinformationer, 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 årsrapporten 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 årsrapporten ikke indeholder væsentlig fejlinformation.

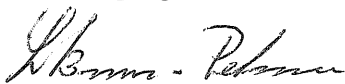
En revision omfatter handlinger for at opnå revisionsbevis for de beløb og oplysninger, der er anført i årsrapporten. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for andelsboligforeningens udarbejdelse og aflæggelse af en årsrapport, 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 årsrapporten. 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 årsrapporten giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2009, samt at resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2008 - 30. september 2009 er i overensstemmelse med lov om andelsboligforeninger, vedtægternes krav til regnskabsaflæggelse samt årsregnskabsloven tilpasset god regnskabsskik for andelsboliger.

København, den 15. december 2009
Revisionsfirmaet Bruun-Pedersen
statsautoriserede- og registrerede revisorer



Lars Bruun-Pedersen
registreret revisor FRR

NOTER

	<u>2008/09</u>	<u>2007/08</u> t.kr.
1. Diverse indtægter:		
Leje vaskerum.	6.550	
Anrtennebidrag.	648	
Fortjeneste, salg lejligheder.	984.167	2.244
Restancegebyrer/venteliste.	8.935	-3
Diverse.	<u>42.575</u>	<u>37</u>
	<u>1.042.875</u>	<u>2.278</u>
2. Vaskeri:		
Vaskeriindtæger.	102.024	91
Vedligeholdelse m.v..	-34.709	-14
Afskrivninger.	<u>-69.821</u>	<u>-33</u>
	<u>-2.506</u>	<u>44</u>
3. Ejendomsudgifter:		
Ejendomsskat.	397.420	379
Forsikringer.	135.229	137
Lejetab (tomgang).	197.701	109
Falck.	<u>14.836</u>	<u> </u>
	<u>745.186</u>	<u>625</u>

	<u>2008/09</u>	<u>2007/08</u> t.kr.
4. Vicevært og renholdelse:		
Vicevært.	590.593	507
Sociale omkostninger.	35.642	20
Pensionsbidrag.	42.932	38
Rengøringsentreprise.	178.944	153
Renovation.	221.358	237
Abonnementer..	4.968	
Rengøringsartikler.	3.680	
Skorstensfejning.	19.464	
Arbejdstøj.	6.674	
Småinventar.		29
Drift m.v. af maskiner.	<u>5.886</u>	<u>1</u>
	<u>1.110.141</u>	<u>985</u>
5. Forbrugsudgifter:		
El-afgift.	<u>123.555</u>	<u>202</u>
	<u>123.555</u>	<u>202</u>

	<u>2008/09</u>	<u>2007/08</u> t.kr.
6. Vedligeholdelse:		
Blikkenslager.	62.230	16
Murer.	46.000	8
Tømrer.	111.554	19
Elektriker.	84.047	54
Maler.	2.181	10
Centralvarmeanlæg.	91.889	219
Faldstammer.	8.625	1.092
Låsesystem.	15.239	25
Glarvester.		2
Svampebekæmpelse.	217.334	125
Bygninger.	16.037	
Materialer.	19.464	29
Haveanlæg m.v..	2.803	9
Diverse.	<u>2.550</u>	<u>114</u>
	<u>679.953</u>	<u>1.722</u>

	<u>2008/09</u>	<u>2007/08</u> t.kr.
7. Administration:		
Kontorhold.	26.124	38
Telefon og porto.	33.829	21
ABF.	11.401	
Mødeomkostninger.	6.020	11
Administrationshonorar.	202.547	204
Vurderingshonorar.	9.750	
Drift, fælleslokaler m.m..	18.380	17
Web-Side (incl. oprettelse).	30.084	
Revisionshonorar.	25.000	56
Konsulenthonorar.	3.507	51
Annonce.	11.466	
Varmeregnskabshonorar.	23.904	22
Serviceabonnement.		37
Sommerfest.	11.410	
Opbevaring.	9.319	
Gebyrer m.m..	3.933	15
Diverse.	<u>43.675</u>	<u>56</u>
	<u>470.349</u>	<u>528</u>
8. Ejendommen:		
Saldo pr. 1/10 2008.	34.058.866	20.254
Tagrenovation.	168.477	13.805
Dørprojekt.	553.265	
Loftsbelysning.	134.142	
Postkasser.	149.710	
Omprioriteringsomkostninger.	<u>66.350</u>	
	<u>35.130.810</u>	<u>34.059</u>

	<u>2008/09</u>	<u>2007/08</u> t.kr.
Installationer:		
Anskaffelsessum.	<u>1.334.179</u>	<u>1.334</u>
	<u>1.334.179</u>	<u>1.334</u>
Af- og nedskrivninger primo.	587.037	534
Årets afskrivning.	<u>53.367</u>	<u>53</u>
	<u>640.404</u>	<u>587</u>
	<u>693.775</u>	<u>747</u>
Fjernvarme:		
Anskaffelsessum.	<u>8.138.870</u>	<u>8.139</u>
	<u>8.138.870</u>	<u>8.139</u>
Af- og nedskrivninger primo.	3.662.487	3.256
Årets afskrivning.	<u>406.943</u>	<u>407</u>
	<u>4.069.430</u>	<u>3.663</u>
	<u>4.069.440</u>	<u>4.476</u>
BOGFØRT VÆRDI ULTIMO.	<u><u>35.894.025</u></u>	<u><u>39.282</u></u>
Kontant ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2008 kr. 136.000.000.		

9. **Driftsmidler:**

	<u>Vaskeri</u>	<u>Bredbånd</u>	<u>Kontormask.</u>	<u>I alt</u>
Anskaffelsessum.	325.662	934.053	0	1.259.715
Tilgang.	<u>372.535</u>		<u>26.844</u>	<u>399.379</u>
	<u>690.197</u>	<u>934.053</u>	<u>26.844</u>	<u>1.659.094</u>
Afskrivning primo.	293.094	93.405	0	386.499
Årets afskrivning.	<u>69.821</u>	<u>93.405</u>	<u>5.369</u>	<u>168.595</u>
	<u>362.915</u>	<u>186.810</u>	<u>5.369</u>	<u>555.094</u>
BOGFØRT VÆRDI	<u><u>335.282</u></u>	<u><u>747.243</u></u>	<u><u>21.475</u></u>	<u><u>1.104.000</u></u>

			<u>2008/09</u>	<u>2007/08</u> t.kr.
10.	Forudbetalte omkostninger:			
	Forsikring.		19.435	16
	Renovation.		58.261	51
	Ejendomsskat.		100.483	96
	Skorstensfejning m.v..		<u>4.143</u>	<u>7</u>
			<u>182.322</u>	<u>170</u>
11.	Andelskapital:			
	Saldo primo.		1.796.360	1.756
	Tilgang.		<u>48.440</u>	<u>40</u>
	INDBETALT ANDELSKAPITAL 9.224 ²m x 200 kr..		<u>1.844.800</u>	<u>1.796</u>
12.	Reserver:			
	Saldo pr. 1/10 2008.		3.460.385	1.808
	Årets afdrag.		914.457	852
	Årets driftsresultat.		<u>99.970</u>	<u>801</u>
			<u>4.474.812</u>	<u>3.461</u>
13.	Prioritetsgæld:			
		<u>Renter</u>	<u>Afdrag</u>	<u>Restgæld pr. 30/9-09</u>
				<u>Kursværdi</u>
	Nordea kredit 4% kontant (2029) opr. 31.498.000.	1.381.066	890.063	27.785.244
	Nordea kredit 5% (2039) opr. 4.000.000.	<u>101.395</u>	<u>24.394</u>	<u>3.975.606</u>
		<u>1.483.461</u>	<u>914.457</u>	<u>31.760.850</u>
				<u>31.621.672</u>

	<u>2008/09</u>	<u>2007/08</u> t.kr.
14. Lejernes vedligeholdelseskonto:		
Saldo primo.	634.707	620
Årets hensættelse.	78.738	77
Anvendt.	-52.002	-17
Overført v/salg.	<u>-34.145</u>	<u>-46</u>
	<u>627.298</u>	<u>634</u>
15. Anden gæld:		
A-skat m.v.		
Revisionshonorar.		
Diverse kreditorer.	<u> </u>	<u> </u>
	<u>196.665</u>	<u>975</u>
16. Sikkerhedsstillelse:		
Til sikkerhed for foreningens engagement med Nordea er indlagt ejerpantebrev stort kr. 2.300.000.		

20. **Andelsværdi:**

Ejendommen, kontant handelsværdi, vurderet af statsautoriseret ejendomsmægler Richard Schmidt og valuar Finn Malling, den 15. december 2009.			157.000.000	
Aktiver i øvrigt.			<u>2.013.312</u>	
			159.013.312	
Prioritetsgæld, kursværdi.	31.621.672			
Foreningsgæld i øvrigt.	3.826.875			
Kurs- og andelskronefond.	<u>1.946.325</u>	<u>37.394.872</u>		
Reguleret egenkapital.		<u>121.618.440</u>		
Værdi pr. andelskrone:				
Den indbetalte andelskapital udgør kr. 1.844.800				
Værdien pr. andelskrone udgør <u>121.618.440</u>	<u>65,93</u>	<u>(65,93)</u>		
1.844.800				
Værdien pr. m ² udgør <u>121.618.440</u>	<u>13,185</u>	<u>(13,185)</u>		
9.224				