

**Andelsboligforeningen
Parkalléen**

Årsrapport for 2007/08

Godkendt på den ordinære generalforsamling
den / 2009

Indholdsfortegnelse

Oplysninger om andelsboligforeningen	1
Bestyrelses- og administratorpåtegning	2
Revisionspåtegning	3
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 1. oktober 2007 - 30. september 2008	7
Balance pr. 30. september 2008	8
Noter	10
Andelskroneværdi	16

Oplysninger om andelsboligforeningen

Matr.nr. 5335 - 5338, Udenbys Klædebo Kvarter
CVR nr. 20 43 18 30
Regnskabsår 1. oktober - 30. september

Administration

Advokatfirmaet Nicolai Giødesen
Frederiksholms Kanal 18
1220 København K
Tlf. / Fax: 33 15 84 45 / 33 13 79 20

Revision

Revisionsinstituttet
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Skagensgade 1
Boks 76
2630 Tåstrup
Tlf. / Fax: 43 50 50 50 / 43 50 50 00
E-mail: kbhn@ri.dk

Bestyrelses- og administratorpåtegning

Bestyrelsen og administrator har dags dato godkendt årsrapporten for 2007/08 for Andelsboligforeningen Parkalléen. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Andelskroneværdien opgøres med udgangspunkt i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 samt foreningens vedtægter. Bestyrelsen foreslår en andelskroneværdi på kr. 65,93.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 7. januar 2009

Bestyrelse

Sisse Trolle Lindquist

Gry Kaiser

Marta Warburg

Line Allerslev Larsen

Marlene Lundgaard

Christian Dahl

Peter Øe Svendsen

Administrator

Den uafhængige revisors påtegning

Til andelshaverne i Andelsboligforeningen Parkalléen

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Parkalléen for regnskabsåret 2007/08, omfattende bestyrelses- og administratorpåtegning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter årsregnskabsloven. De anførte budgettal er ikke omfattet af vor revision.

Bestyrelsens ansvar for årsrapporten

Bestyrelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette ansvar omfatter udformning, implementering og opretholdelse af interne kontroller, der er relevante for at udarbejde og aflægge en årsrapport, der giver et retvisende billede uden væsentlig 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 årsrapporten på grundlag af vor revision. Vi har udført vor revision i overensstemmelse med danske revisionsstandarder. 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 vurderingen af risikoen for væsentlig fejlinformation i årsrapporten, uanset om fejlinformationen skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor interne kontroller, der er relevante for foreningens 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 foreningens interne kontrol. En revision omfatter endvidere stillingtagen til, om den af bestyrelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af bestyrelsen udøvede 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 givet anledning til følgende forbehold.

Forbehold

Der er under posten "Ejendommen m.m." aktiveret en igangværende byggesag. Det er ikke muligt på nuværende tidspunkt at vurdere, hvorvidt en andel af omkostningerne skal driftsføres som vedligeholdelse, hvorfor den samlede post er aktiveret. Vi tager forbehold overfor ejendommens værdi, egenkapitalens størrelse samt andelskronens værdi. Efter byggesagens afslutning vil en evt. vedligeholdelsesandel blive driftsført og vort forbehold bortfalde.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsrapporten, under hensyntagen til ovennævnte forbehold, giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2008 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 2007/08 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger

Uden at det har påvirket vor konklusion, skal vi oplyse at foreningen ikke har overholdt bogførings- og lønsumsafgiftslovens krav om, at bogføringen skal tilrettelægges og udføres i overensstemmelse med god bogføringsskik under hensyn til foreningens art og omfang samt at lønsumsafgiften skal betales fuldt ud.

København, den 7. januar 2009

Revisionsinstituttet

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Nils Jørgen Christiansen
statsautoriseret revisor

Jørn Andersen
registeret revisor

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Parkalléen er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse A-virksomheder. Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

RESULTATOPGØRELSE

Resultatopgørelsen er klassificeret efter foreningens art og aktiviteterens omfang samt foreningens ønsker med hensyn til præsentation af tallene.

Periodisering

Alle væsentlige poster i resultatopgørelsen er periodiseret.

Boligafgift, leje m.m.

Der er i resultatopgørelsen medtaget den for perioden forfaldne boligafgift, leje m.m. Lejen er opgjort ekskl. opkrævninger i henhold til BRL § 18B. Forudbetalt eller ikke indbetalt boligafgift, leje m.m. er medtaget i balancen.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab.

Skat

Andelsboligforeningen er skattepligtig af erhvervsmæssig indkomst m.m. Skat af året resultat udgiftsføres. Der er ikke i årsrapporten afsat udskudt skat, ej heller i forbindelse med ophør af udlejning, idet det forudsættes at den skattepligtige aktivitet opretholdes.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Ejendom

Ejendommen er optaget til anskaffelsesværdi med tillæg af forbedringer. Der foretages ikke afskrivninger på ejendommen, da påvirkningen på foreningens resultat og egenkapital ikke anses for væsentlig.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes levetid.

Installationer	25 år
Fjernvarmeanlæg	20 år
Vaskeri og bredbånd	10 år
Fejemaskine	5 år

Tilgodehavender

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

Indestående i Grundejernes Investeringsfond

Indestående indregnes i balancen som omsætningsaktiv og måles til nominel værdi.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld måles til pantebrevsrestgælden.

Andelskroneopgørelse

Andelskroneværdien opgøres med udgangspunkt i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2 samt foreningens vedtægter.

Resultatopgørelse for 1. oktober 2007 - 30. september 2008

Budget 2007/08 t.kr.	Note			2006/07 t.kr.
5.478	1	Boligafgift, leje m.m.	5.428.894	5.353
1.605	2	Andre indtægter	2.264.463	2.030
65	3	Vaskeri	44.484	64
7.148		Indtægter	7.737.841	7.447
353	4	Administration	527.707	445
1.080	5	Vedligeholdelse	1.720.682	270
1.056	6	Renholdelse	955.972	1.146
590	7	Skatter, afgifter og forsikring	718.734	587
0	8	Andre udgifter	109.229	55
0		Indvendig vedligeholdelse, afsat	76.826	85
3.079		Ejendommens omkostninger	4.109.150	2.588
4.069		Resultat af primær drift	3.628.691	4.859
20	9	Finansielle indtægter	16.814	118
1.437	10	Finansielle omkostninger	1.433.315	1.456
500	11,12	Afskrivninger	559.515	466
2.152		Resultat før skat	1.652.675	3.055
0		Skat	0	0
2.152		Årets resultat	1.652.675	3.055

Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Balance pr. 30. september 2008

Note			2006/07 t.kr.
	Aktiver		
11	Ejendom m.m.	39.282.391	31.643
12	Driftsmidler og inventar	873.216	878
	Materielle anlægsaktiver	40.155.607	32.521
	Mellemregning med beboere, netto	223.085	158
	Mellemregning, administrator	14.298	5
	Øvrige tilgodehavender	110.009	4
13	Indestående, Grundejernes investeringsfond	510.585	417
14	Forudbetalte omkostninger	170.499	166
	Tilgodehavender	1.028.476	750
	Likvider (kassebeholdning)	3.497	2.770
	Omsætningsaktiver i alt	1.031.973	3.520
	Aktiver i alt	41.187.580	36.041

Balance pr. 30. september 2008

Note			2006/07 t.kr.
	Passiver		
	Andelskapital	1.796.360	1.756
	Reserver	3.460.385	1.808
15	Egenkapital	5.256.745	3.564
16	Prioritetsgæld	28.675.308	29.527
	Deposita og fast forudbetalt husleje	303.943	318
	Langfristede gældsforpligtelser	28.979.251	29.845
	Bankgæld m.m.	5.118.207	0
	Vand- og varmeregnskab, netto	223.316	242
	Mellemregning kontingent	7	4
17	Indvendig vedligeholdelse	634.707	621
18	Anden gæld	975.347	1.765
	Kortfristede gældsforpligtelser	6.951.584	2.632
	Gældsforpligtelser i alt	35.930.835	32.477
	Passiver i alt	41.187.580	36.041
19	Udvendig vedligeholdelse		
20	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.		
21	Andelskroneværdi		

Noter

2006/07
t.kr.

Note 1. Boligafgift, leje m.m.

	Antal Lejemål		
Boligafgift	137	4.291.784	4.163
Beboelsesleje	31	758.673	836
Erhvervsleje	5	241.694	225
Lejernes henlæggelse til GI		122.421	129
Afdrag andelshavere, byggesag		14.322	0
	173	5.428.894	5.353

Note 2. Andre indtægter

Påkravsgebyr	6.100	4
Ventelistegebyr	-9.225	18
Fortjeneste, salg af andele	2.198.817	1.496
Indvendig vedligeholdelse i frasolgte lejemål	45.600	63
Diverse	23.171	449
	2.264.463	2.030

Note 3. Vaskeri

Vaskeriindtægter	91.197	117
Vedligeholdelse m.m.	-14.147	-20
Afskrivninger	-32.566	-33
	44.484	64

El- og vandforbrug på vaskeriet kan ikke opgøres separat.

2006/07
t.kr.**Note 4. Administration**

Administrationshonorar	203.539	197
Revisionshonorar, beregnet	27.250	26
Regnskabsmæssig assistance	28.750	0
Advokathonorar	0	9
Konsulenthonorar	51.223	19
Varmeregnskabshonorar	22.191	22
Kontorhold	38.291	33
Telefon og porto	20.807	24
Drift, fælleslokaler m.m.	16.670	22
Møder og generalforsamling	11.145	55
Bankgebyrer m.m.	14.784	17
Serviceabonnementer	36.588	19
Diverse	56.469	2
	527.707	445

Note 5. Vedligeholdelse

Blikkenslager	16.168	27
Elarbejder	53.446	147
Faldstammer	1.091.981	0
Glarmester	2.230	0
Haveanlæg m.m.	9.271	7
Låseservice	24.911	19
Maler	9.341	0
Murer	7.888	1
Småanskaffelser	28.547	25
Svampebekæmpelse	125.000	0
Tømrer og snedker	18.505	17
Varmeanlæg i forbindelse med knopskydning	218.989	2
Diverse	114.405	25
	1.720.682	270

2006/07
t.kr.**Note 6. Renholdelse**

Løn	523.362	666
Regulering af feriepengeforpligtelse	-16.000	16
Pension	38.214	43
Sociale bidrag	5.681	7
Lønsumsafgift	14.525	31
Personaleomkostninger	0	10
Rengøring	152.712	125
Renovation m.m.	237.078	248
Drift og vedligeholdelse af maskiner m.m.	400	0
	955.972	1.146

Note 7. Skatter, afgifter og forsikring

Ejendomsskat	379.404	362
Forsikringer	136.924	99
El m.m.	202.406	126
	718.734	587

Note 8. Andre udgifter

Tab, lejere	44.566	0
Tab, andelshavere	14.140	55
Tab, andele "Knopskydning", netto	50.523	0
	109.229	55

Note 9. Finansielle indtægter

Renter, bank	12.911	116
Renter, Grundejernes Investeringsfond	3.903	2
	16.814	118

Note 10. Finansielle omkostninger

Prioritetsrenter	1.416.025	1.456
Renter m.m., bank	16.653	0
Diverse	637	0
	1.433.315	1.456

Note 11. Ejendom m.m.

	Ejendom	Installationer	
Saldo, primo	20.253.641	1.334.179	
Igangværende tagrenovering	13.805.225	0	
Saldo, ultimo	34.058.866	1.334.179	
Afskrivninger, primo	0	533.670	
Årets afskrivninger	0	53.367	
Afskriv., ultimo	0	587.037	
	34.058.866	747.142	
	Fjernvarme	I alt	
Saldo, primo	8.138.870	29.726.690	29.727
Igangværende tagrenovering	0	13.805.225	5.705
Saldo, ultimo	8.138.870	43.531.915	35.432
Afskrivninger, primo	3.255.544	3.789.214	3.329
Årets afskrivninger	406.943	460.310	460
Afskriv., ultimo	3.662.487	4.249.524	3.789
	4.476.383	39.282.391	31.643
Offentlig ejendomsvurdering (kontantværdi) pr. 1. oktober 2006		150.000.000	

2006/07
t.kr.**Note 12. Driftsmidler og inventar**

	Vaskeri	Fejema- skine	Bred- bånd	I alt	
Kostpris, primo	325.662	29.000	806.750	1.161.412	852
Tilgang	0	0	127.303	127.303	309
Kostpris, ultimo	325.662	29.000	934.053	1.288.715	1.161
Afskrivninger, primo	260.528	23.200	0	283.728	245
Årets afskrivninger	32.566	5.800	93.405	131.771	38
Afskriv., ultimo	293.094	29.000	93.405	415.499	283
	32.568	0	840.648	873.216	878

Note 13. Indestående, Grundejernes Investeringsfond

Saldo, primo	416.573	292
Rentetilskrivning	3.836	3
Frigivelse af bindingspligt	-39.254	-18
Årets indbetaling	129.430	140
	510.585	417

Note 14. Forudbetalte omkostninger

Forsikringer	16.119	16
Ejendomsskat m.m.	154.380	150
	170.499	166

2006/07
t.kr.**Note 15. Egenkapital***Andelskapital*

Saldo, primo	1.756.000	1.706
Tilgang i regnskabsåret	40.360	50
	1.796.360	1.756

Reserver

Saldo, primo	1.807.710	-1.247
Årets resultat	1.652.675	3.055
	3.460.385	1.808
	5.256.745	3.564

Note 16. Prioritetsgæld

	Kursværdi	Nominel værdi	
Nordea Kredit 4%, restløbetid 20 år	25.255.483	28.675.308	29.527
	25.255.483	28.675.308	29.527
Samlede afdrag på prioritetsgælden		851.132	814

Note 17. Indvendig vedligeholdelse

Saldo, primo	620.456	616
Årets hensættelse	76.826	85
Anvendt	-16.975	-17
Overført til andre indtægter, note 2	-45.600	-63
	634.707	621

Note 18. Anden gæld

A-skat, lønsumsafgift, ATP mv.	15.604	23
Feriepenge, inkl. beregnet andel	59.244	75
Revisionshonorar, beregnet	56.000	30
Gæld i øvrigt	844.499	1.637
	975.347	1.765

Note 19. Udvendig vedligeholdelse

		§ 18	§ 18B
Saldo, primo		313.705	506.748
Rentetilskrivning			3.836
		313.705	510.584
Regulering ved frasalg		-22.407	-36.470
		291.298	474.114
Årets henlæggelse	135.837		122.421
Anvendt vedligeholdelse: (1.720.682 x 2.236 m ² / 11.218 m ²)	-342.971	-207.134	
		84.164	596.535

Note 20. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser mv.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.kr. 28.675 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2008 udgør t.kr. 39.282.

Foreningen har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 2.300, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger og som ligger til sikkerhed for kassekreditten.

Indestående i Grundejernes Investeringsfond er ikke frie midler, da de skal anvendes i henhold til gældende lovgivning.

Note 21. Andelskroneværdi

Andelskronens værdi kan maksimalt opgøres efter en af nedenstående metoder i henhold til "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" samt foreningens vedtægter.

Bestyrelsen har i andelskroneberegningen med udgangspunkt i ejendommens kontantværdi, efter en vurdering af ejendommens vedligeholdelsesstand, vurderet det hensigtsmæssigt at hensætte et beløb til fremtidig vedligeholdelse.

Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens anskaffelsespris

5.256.745 / 1.796.360 = 2,93

Andelskroneværdi med udgangspunkt i ejendommens kontantværdi

Egenkapital ifølge årsrapport		5.256.745
Hensættelse til fremtidig vedligeholdelse m.m.		-14.770.000
Kontantværdi	150.000.000	
Forbedringer ej indeholdt i vurderingen	13.805.225	
Ejendommens bogførte værdi	-39.282.391	124.522.834
Kursværdi af prioritetsgæld	-25.255.483	
Nominel værdi af prioritetsgæld	28.675.308	3.419.825
Reguleret egenkapital		118.429.404
118.429.404 / 1.796.360 =		65,93
Andelskroneværdi pr. m²: 118.429.404 / 8.981,8		13.185

De medtagne forbedringer vil i forbindelse med en omvurdering af ejendommens kontantværdi ikke nødvendigvis blive tillagt 100%. Dette kan efterfølgende medføre et fald i andelskronens maksimale værdi.

Bestyrelsen foreslår en andelskroneværdi på kr. 65,93. Ved sidste ordinære generalforsamling blev andelskroneværdien fastsat til kr. 65,93.

I henhold til vedtægter er andelskronens værdi gældende fra generalforsamlingsdatoen og frem til den efterfølgende ordinære generalforsamling.

Værdien skal dog nedsættes, såfremt foreningen modtager en ny kontantvurdering, der medfører, at andelskronens værdi ikke kan opretholdes.

Ligeledes skal værdien reguleres såfremt kursværdien på prioritetsgælden ændres i et omfang, der medfører, at salgsværdien overstiger maksimalbestemmelserne i lovgivningen.

Andelskroneberegning ej.177

A/B Parkalléen

EK jf. regnskab		5.256.745
Hensættelser til fremtidig vedl. m.m.		-14.770.000
Valuar vurdering	163.800.000	
Bogført værdi	<u>39.282.391</u>	124.517.609
Priotetsgæld	28.675.308	
Kursværdi priotetsgæld	<u>25.255.483</u>	3.419.825
		<u>118.424.179</u>

Andelsværdi

Andelskapital	1.796.360
---------------	-----------

Andelskroneværdi	65,92
-------------------------	--------------

Andels areal	8.981,80
--------------	----------

Andelsværdi pr. kvm.	13.185
-----------------------------	---------------