

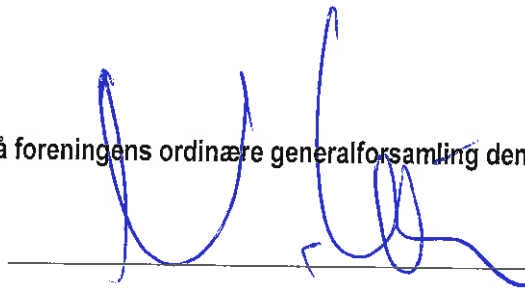
Underskrives og
retur til Aaen & Co.

**Andelsboligforeningen
Parkalléen**

CVR-nummer 20 43 18 30

Årsrapporten 2013/2014

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den / 2015



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	22
Noter, nøgletal	23
Noter, nøgleoplysninger opgjort pr. 30. september 2014	24

Foreningsoplysninger

Foreningen	Andelsboligforeningen Parkalléen c/o Advokatfirmaet Nicolai Giødesen Frederiksholm Kanal 18 1220 København K
Bestyrelse	Kasper Schmidt, formand Martin Hansen Ida Sømmod Stine Jensen Nanna Schmidt
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 2013/2014.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2014 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 – 30. september 2014.

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 3. december 2014

Administrator

Advokat Nicolai Giødesen

Bestyrelsen

Kasper Schmidt, formand



Martin Hansen

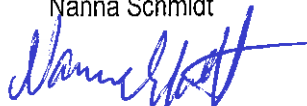
Ida Søemod



Stine Jensen



Nanna Schmidt



Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Parkalléen:

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Parkalléen for regnskabsåret 1. oktober 2013 – 30. september 2014, omfattende anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsrapporten aflægges efter Årsregnskabslovens bestemmelser, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt 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 2014 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2013 – 30. september 2014 i overensstemmelse med Årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 samt 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 2,03. Det er vores opfattelse, at 2,03 er en forholdsvis lav afkastprocent, og skal derfor henlede opmærksomheden på følsomhedsberegningen af foreningens ejendomsværdi foretaget i note 21.

Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsrapporter for andelsboligforeninger, der aflægges 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.

Den uafhængige revisors påtegning

Udtalelse om bestyrelsesberetningen

Vi har i henhold til Årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsrapporten. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i bestyrelsesberetningen er i overensstemmelse med årsrapporten.

Helsingør, den 3. december 2014

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



Kenn Elmgren
statsautoriseret revisor

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Parkalléen for 2013/2014 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboliglovens § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og 8 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 oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om andelenes værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 8 samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede 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 indeksslån 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 indeksslån 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.

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 nominel 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 § 3 i bekendtgørelse nr. 1539 af 16/12/2013 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andele.

Resultatopgørelse 2013/14

Note	Regnskab 2013/14	Budget 2013/14 <small>(ej revideret)</small>	Regnskab 2012/13
Indtægter			
	4.031.747	3.994.920	4.343.306
	225.415	223.000	221.195
1 Lejeindtægter	787.136	777.916	886.917
	160.000	172.200	172.039
	37.404	8.400	94.365
Indtægter i alt	5.241.702	5.176.436	5.717.822
Omkostninger			
2 Ejendomsskat og forsikringer	678.734	649.000	685.286
3 Forbrugsafgifter	524.740	485.500	475.130
4 Renholdelse	444.773	474.985	523.411
5 Vedligeholdelse, løbende	348.594	500.000	267.034
6 Administrationsomkostninger	401.418	444.500	465.114
7 Øvrige foreningsomkostninger	40.811	18.750	195.101
11 Afskrivninger	178.017	173.961	184.181
Omkostninger i alt	2.617.087	2.746.696	2.795.257
Resultat før finansielle poster			
8 Finansielle indtægter	35.499	20.000	33.876
9 Finansielle omkostninger	1.554.624	1.565.970	1.644.738
Finansielle poster, netto	-1.519.125	-1.545.970	-1.610.862
Resultat før skat	1.105.490	883.770	1.311.703
Skat af årets resultat	0	0	0
Årets resultat / overskud	1.105.490	883.770	1.311.703

Resultatopgørelse 2013/14

<u>Note</u>	Regnskab 2013/14	Budget 2013/14 <small>(ej revideret)</small>	Regnskab 2012/13
Årets resultat / overskud	1.105.490	883.770	1.311.703
Overført til "Reserveret til ved- ligeholdelse af ejendommen"	200.000	0	0
Betalte prioritetsafdrag	857.096	846.760	836.531
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar mv.	-178.017	-173.961	-184.181
Amortisering af kurstab på obligationslån	-73.702	-73.702	-73.702
Overført restandel af årets resultat	300.113	284.673	733.055
Disponeret i alt	1.105.490	883.770	1.311.703

Balance 30. september

Aktiver

Note	2013/14	2012/13
10 Ejendommen	53.560.449	50.038.802
11 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	463.694	473.472
Anlægsaktiver	54.024.143	50.512.274
12 Indestående Grundejernes Investeringsfond	133.174	50.150
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	10.750	0
Mellemregning administrator	13.274	1.395.451
Restancer, andelshavere	0	53.280
17 Varmeregnskab	0	36.491
18 Vandregnskab	79.872	88.287
Andre tilgodehavender	24.059	19.113
Periodeafgrænsningsposter	231.212	238.653
Tilgodehavender	492.341	1.881.425
13 Likvide beholdninger	1.844.125	4.682.736
Omsætningsaktiver	2.336.466	6.564.161
Aktiver i alt	56.360.609	57.076.435

Balance 30. september

Passiver

Note	2013/14	2012/13
Andelsindskud	1.989.160	1.962.760
Overført resultat mv.	13.714.355	11.405.540
14 Egenkapital før andre reserver	15.703.515	13.368.300
Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlings-		
beslutning)		
Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	1.674.501	1.474.501
15 Andre reserver	1.674.501	1.474.501
Egenkapital	17.378.016	14.842.801
Lejernes vedligeholdelseskonto	551.727	527.822
Hensatte forpligtelser	551.727	527.822
16 Prioritetgæld	37.591.426	38.374.820
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	0	2.885.546
Restancer, andelshavere	9.511	0
Deposita	196.031	201.971
Forudbetalt boligafgift og leje	53.880	54.455
17 Varmeregnskab	91.288	0
19 Anden gæld	488.730	189.020
Gæld i alt	38.430.866	41.705.812
Passiver i alt	56.360.609	57.076.435
20 Eventualforpligtelser		
21 Beregninger af andelsværdi		

Noter til årsrapporten

	Regnskab 2013/14	Budget 2013/14 (ej revideret)	Regnskab 2012/13
1 Lejeindtægter			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	528.899	530.660	642.703
Lejeindtægter, erhvervslejemål	258.237	247.256	244.214
	787.136	777.916	886.917
2 Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	537.822	513.000	505.157
Forsikringer	140.912	136.000	180.129
	678.734	649.000	685.286
3 Forbrugsafgifter			
Renovation	379.128	335.500	333.499
Elforbrug fællesarealer	145.612	150.000	141.631
	524.740	485.500	475.130
4 Renholdelse			
Viceværtsservice	444.773	434.985	493.235
Viceværtsservice, ekstraarbejder	0	15.000	5.900
Snerydning og saltning	0	25.000	24.276
	444.773	474.985	523.411

Noter til årsrapporten

	Regnskab 2013/14	Budget 2013/14 (ej revideret)	Regnskab 2012/13
5 Vedligeholdelse, løbende			
Vaskeri	13.604		9.923
Varmeanlæg	12.999		6.046
Teknisk bistand	13.594		19.550
Bygning/installationer	94.929		47.070
Låseservice	16.209		13.199
Småanskaffelser	28.284		31.176
Elektriker	27.777		35.809
VVS	23.020		86.457
Maler	14.513		0
Glarmester	1.113		12.043
Faldstammer	993		2.519
Vedligeholdelse fællesarealer	101.559		3.242
	348.594	500.000	267.034
6 Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	223.446	225.250	253.619
Revision og regnskabsmæssig assistance	28.200	28.000	27.400
Skattemæssig assistance	1.250	1.250	1.250
Ekstrahonorar vedr. nøgleoplysninger	3.750	0	0
Advokat	5.156	0	41.375
Vand- og varmeregnskabshonorar	54.324	54.000	52.561
Telefongodtgørelse mv.	16.652	25.000	22.854
Gebyrer	5.230	10.000	3.488
Abonnementer og kontingenter	36.667	32.000	29.683
Kontorartikler og porto	7.000	14.000	13.820
Møder og generalforsamling	3.947	10.000	5.150
Arbejdsweekend	2.101	10.000	1.428
Øvrige omkostninger	13.695	35.000	12.486
	401.418	444.500	465.114

Noter til årsrapporten

	Regnskab 2013/14	Budget 2013/14 (ej revideret)	Regnskab 2012/13
7 Øvrige foreningsomkostninger			
Valuarvurdering	18.750	18.750	31.250
Tab på lejere (tomgang)	22.061	0	163.851
	40.811	18.750	195.101
8 Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	35.499	20.000	33.876
	35.499	20.000	33.876
9 Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	1.480.497	1.492.268	1.523.948
Amortisering af kurstab på prioritetslån	73.702	73.702	73.702
Omkostninger i forbindelse med omprioritering	0	0	36.825
Renteomkostninger i øvrigt	425	0	10.263
	1.554.624	1.565.970	1.644.738

Noter til årsrapporten

	2013/14	2012/13
10 Ejendommen, matrikelbetegnelse 5335 - 5338 Udenbys Klædebo Kvarter		
Kostpris 1. oktober	50.038.802	49.835.145
Tilgang, kælderprojekt	0	-3.134
Tilgang, dørprojekt	0	90.891
Tilgang, fælleslokale	0	115.900
Tilgang, igangværende opgangs-/trapperenovering	2.840.397	0
Tilgang, igangværende byfornyelsesprojekt	437.500	0
Tilgang, vinduer	243.750	0
Kostpris 30. september	53.560.449	50.038.802
Opskrivninger 1. oktober	0	0
Årets opskrivning	0	0
Opskrivninger 30. september	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september	53.560.449	50.038.802

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 30. september 2013. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 137.000.000.

Noter til årsrapporten

	2013/14	2012/13
11 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. oktober	1.733.032	1.681.932
Årets tilgang	168.239	51.100
Årets afgang	0	0
Kostpris 30. september	1.901.271	1.733.032
Afskrivninger 1. oktober	1.259.560	1.075.379
Årets afskrivninger	178.017	184.181
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 30. september	1.437.577	1.259.560
Regnskabsmæssig værdi 30. september	463.694	473.472
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 lejemåls overgang til andel.

13 Likvide beholdninger

	Rente indest. pct. p.a.	Rente gæld pct. p.a.	2013/14	2012/13
Kassebeholdning			0	625
Arbejdernes Landsbank	1,0000	7,9780	1.844.125	4.682.111
			1.844.125	4.682.736

Noter til årsrapporten

14 Egenkapital før andre reserver

	Andels- indskud	Overført resultat mv.	I alt
Saldo 1. oktober, 9.946 m ² á kr. 200	1.962.760	11.405.540	13.368.300
Tilgang nye andele bolig nr. 77 og 165	26.400		26.400
Tillægsværdi nye andele		1.403.325	1.403.325
Overført af årets resultat i øvrigt:			
Betalte prioritetsafdrag		857.096	857.096
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar mv.		-178.017	-178.017
Amortisering af kurstab mv. på obligationslån		-73.702	-73.702
Rest af årets resultat		300.113	300.113
Saldo 30. september	1.989.160	13.714.355	15.703.515

15 Andre reserver

	Reserveret til imødegåelse af værdiforringelse af ejendom kursregulering, mv.	Reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom	I alt
Saldo 1. oktober	0	1.474.501	1.474.501
Reserveret til vedligeholdelse	0	200.000	200.000
Saldo 30. september	0	1.674.501	1.674.501

Noter til årsrapporten

16 Prioritetsgæld

	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Amortiseret kurstab
Nordea Kredit A/S, kontant- lån. Pålyd. rente 4 pct. p.a., konvertibelt. Effek- tiv rentesats 4,4977 pct. p.a.	0	0	973.154
Nordea Kredit A/S, kontant- lån. Pålyd. rente 4 pct. p.a., konvertibelt. Effek- tiv rentesats 4,4977 pct. p.a.	0	0	126.511
Nordea Kredit A/S, kontant- lån. Pålyd. rente 4 pct. p.a., konvertibelt. Effek- tiv rentesats 4,2072 pct. p.a.	0	0	923.283
Nordea Kredit, kontantlån Konvertibelt Hovedstol 41.308.000 Lånerestgæld 39.614.674 Obligationsrestgæld 40.760.817 Restløbetid 28 år Rente p.a. 3,237210 %	1.480.497	857.096	0
	1.480.497	857.096	2.022.948
Amortiseret kurstab 1. oktober			2.096.650
Amortiseret kurstab 31. december			2.022.948
Omkostningsført i året			73.702

Noter til årsrapporten

16 Prioritetsgæld (fortsat)

	Kurs	Restgæld primo	Restgæld ultimo	Kurs værdi
Nordea Kredit, kontantlån				
Konvertibelt				
Hovedstol 41.308.000				
Lånerestgæld 39.614.674				
Obligationsrestgæld 40.760.817				
Restløbetid 28 år				
Rente p.a. 3,237210 %	100,00	40.471.470	39.614.374	40.760.817
		40.471.470	39.614.374	40.760.817
Regnskabsmæssig værdi, prioritetsgæld				39.614.374
Amortiseret kurstab				-2.022.948
Regnskabsmæssig værdi, prioritetsgæld inkl. amortiseret kurstab				37.591.426

2013/14

2012/13

17 Varmeregnskab

Indbetalt a conto	803.521	769.007
Fjernvarmeomkostning	712.233	805.498
	91.288	-36.491

18 Vanderegnskab

Indbetalt a conto	363.260	349.056
Vandomkostning	443.132	437.343
	-79.872	-88.287

Noter til årsrapporten

	<u>2013/14</u>	<u>2012/13</u>
19 Anden gæld		
Afsat revision og regnskabsmæssig assistance	31.950	27.400
Omkostningskreditorer	456.780	161.620
	<u>488.730</u>	<u>189.020</u>

20 Eventualforpligtelser

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

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 3. november 2014.

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

		2013/14	2012/13
Foreningens egenkapital		15.703.515	13.368.300
Valuarvurdering	182.000.000		184.000.000
Bogført værdi af ejendommen	-53.560.449	128.439.551	-50.038.802
Prioritetsgæld, restgæld	37.591.426		38.374.820
Prioritetsgæld, kursværdi	-40.760.817	-3.169.391	-39.256.591
Henlagt til andelsreservefond		-5.000.000	-18.343.959
		135.973.675	128.103.768
Indbetalt andelskapital (9.946 m ²):		1.989.160	1.962.760
Værdi pr. andelskrone	$\frac{135.973.675}{1.989.160} =$	68	65
Værdi pr. m ²	$\frac{135.973.675}{9.996} =$	13.603	12.987

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 2,03 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 2,03 til 2,53 alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 36 mio. kr.

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

Såfremt værdi pr. andelskrone og værdi pr. m² skulle være uændret i forhold til 2012/2013-beløbene på henholdsvis kr. 65 og kr. 12.987 vil beløbet henlagt til andelsreserve skulle være kr. 11.155.623 i stedet for kr. 5.000.000.

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	9.996
Boliglejemål	22	1.097
Erhvervslejemål	4	418
	168	11.511

Beregnete nøgletal for foreningen:

	kr. pr. andels-m ²	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	13.705	11.902
Valuarvurdering	18.207	15.811
Anskaffelsessum (kostpris)	5.358	4.653
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	3.611	3.136
Foreslået andelsværdi	13.603	11.812
Reserver uden for andelsværdi	168	145
		kr./m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		403
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		482
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		618
Omkostninger mv. i % af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		%
Vedligeholdelsesomkostninger		7%
Øvrige omkostninger		45%
Finansielle poster, netto		30%
Afdrag		17%
		100%
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter		77%

Nøgleoplysninger opgjort pr. 30. september 2014

1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr. 30. september 2014.
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) indberettes af foreningens realkreditinstitut.
Seneste regnskabsperiode er 1. oktober 2013 til 30. september 2014.

Felt

A1	Navn	Andelsboligforeningen Parkalléen
A2	Adresse	c/o Advokatfirmaet Nicolai Giødesen Frederiksholms Kanal 18 1220 København K
A3	CVR-nr.	20 43 18 30

		Antal	BBR areal m ²
B1	Andelsboliger	142	9.996
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	11.511

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelse af andelsværdi?	X		
C2	Hvilket fordelingsstal 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 2014

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>Offentlig vurdering</u>
	<u>Kr.</u>	<u>Gns. kr. pr. m²</u>
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	<u>182.000.000</u>	<u>15.811</u>
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	<u>1.674.501</u>	<u>145</u>
F4 Reserver i procent af ejendomsværdi	<u>1%</u>	
	<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 2014

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	373.249	37
H3 Boliglejeindtægter	578.076	58
	<u>Ja</u>	<u>Nej</u>
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	63	131	111

	Gns. kr. pr. andels-m ²
K1 Andelsværdi	13.603
K2 Gæld - omsætningsaktiver	3.611
K3 Teknisk andelsværdi	17.214

Nøgleoplysninger opgjort pr. 30. september 2014

3 Byggeteknik og vedligeholdelse

Felt

	<u>Ja</u>	<u>Nej</u>
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	

	<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>Indeværende år</u>
M1 Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	81	23	30
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	0
M3 Vedligehold, i alt (kr. pr. m²)	81	23	30

N Ejendommens energimærkning D

Nøgleoplysninger opgjort pr. 30. september 2014

4 Finansielle forhold

Felt

P	Friværdi (gældsforpligtelse sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	<u>28%</u>
---	---	------------

4.1 Afdrag

Felt

	<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>Indeværende år</u>	
R	Årets afdrag pr. andels-m ²	<u>75</u>	<u>84</u>	<u>86</u>

Nøgleoplysninger opgjort pr. 30. september 2014

5 Forenings bemærkninger til skemaet

Følt

Andelsboligforeningens bemærkninger til skemaet:

Bilag til selvangivelsen 2014

	Antal	m2
Andelsboliger	142	9.996
Erhvervsandele	0	0
Boliglejemål	22	1.097
Erhvervslejemål	4	418
I alt	168	11.511

1 Opgørelse af skattepligtig indkomst

Skattepligtige lejeindtægter, beboelseslejemål	528.899
Skattepligtige lejeindtægter, erhvervslejemål	258.237
Boligafgift reguleret til lejeniveau (528.899 x 9.996 m2 / 1.097 m2)	4.819.393
Erhvervsboligafgift reguleret til lejeniveau (258.237 x 0 m2 / 418 m2)	0
Fordelingstal, regulerede lejeindtægter	5.606.529
Skattepligtig leje	787.136
Driftsomkostninger	2.617.087
Finansielle poster, netto	1.519.125
Vaskeriindtægter	-160.000
Valuarvurdering	-18.750
Regnskabsmæssige afskrivninger, driftsmidler	-178.017
Skattemæssige afskrivninger, driftsmidler	367.003
Regnskabsmæssigt kurstab, prioritetsgæld	-73.702
Fradragsberettiget andel af låneomkostninger, jf. spec. 5	6.460
Fordelingstal, regulerede omkostninger	4.079.206
Andel i fællesomkostninger (4.079.206 x 787.136 / 5.606.529)	572.705
Henlæggelse/anvendt til indvendig vedligeholdelse	23.905

Bilag til selvangivelsen 2014

1	Opgørelse af skattepligtig indkomst (fortsat)	
	Skattepligtige lejeindtægter	787.136
	Andel i fællesomkostninger	572.705
	Henlæggelse/anvendt til indvendig vedligeholdelse	23.905
	Skattemæssige afskrivninger, ejendom, jf. spec. 3	18.395
	Skattepligtig indkomst	219.941
	Skattemæssigt underskud til fremførsel, jf. spec. 4	-219.941
	Skattepligtig indkomst	0
	Selskabsskat 24,5% af kr. 0	0
2	Skattemæssige afskrivninger	
	Saldo primo	1.299.774
	Tilgang	168.239
		1.468.013
	Afskrivning 25 %	367.003
	Saldo ultimo	1.101.010
3	Skattemæssige afskrivninger, ejendommen	
	Anskaffelsessum 29. november 1997	17.500.000
	Vurdering pr. 1. januar 1997	26.000.000
	Heraf grundværdi	7.184.800
	Afskrivningsgrundlag (17.500.000 x 72,3662 / 100)	12.664.077
	Afskrivningsgrundlag, erhvervsdel (12.664.077 x 418 m² / 11.511 m²)	459.872
	Afskrivninger, primo	18.395
	Årets afskrivninger, 4%	18.395
	Afskrivninger, ultimo	36.790
	Afskrivningsgrundlag, erhvervsdel ultimo	423.082

Bilag til selvangivelsen 2014

4 Skattemæssigt underskud til fremførel

Saldo primo	2.097.498
Tilgang	0
Afgang	219.941
Saldo ultimo	1.877.557

5 Omprioriteringsomkostninger

Tilgang 2012, hovedstol 41.308.000, løbetid 30 år	193.801
Afskrivninger 1. januar	6.460
Årets afskrivninger, 1/30 del	6.460
Afskrivninger 31. december	12.920
Rest til afskrivning	180.880