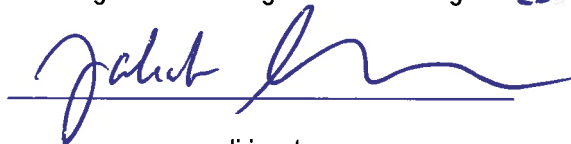


Andelsboligforeningen Parkalléen

CVR-nummer 20 43 18 30

Årsrapporten 2015/2016

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 25/1 ~~2016~~ ²⁰¹⁷



dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	8
Balance	10
Noter til årsrapporten	12
Noter, beregning af andelsværdi	22
Noter, nøgletal	23
Noter, nøgleoplysninger opgjort pr. 30. september 2016	26

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 Anne Katrine Storm
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, 146 stk., i alt 10.244 m ² Boliglejemål, 18 stk., i alt 849 m ² Erhvervslejemål, 4 stk., i alt 418 m ² Andelsboliger/lejemål i alt 168 stk., i alt 11.518 m ²

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Parkalléen for 2015/2016.

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 2016 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 – 30. september 2016.

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 15. november 2016

Administrator

Advokat Nicolai Glødesen

Bestyrelsen

Kasper Schmidt, formand

Martin Hansen

Ida Søemod

Sidsel Hviid

Anne Katrine Storm

Den uafhængige revisors påtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Parkalléen:

Vi har revideret årsrapporten for Andelsboligforeningen Parkalléen for regnskabsåret 1. oktober 2015 – 30. september 2016, 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 2016 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2015 – 30. september 2016 i overensstemmelse med Årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

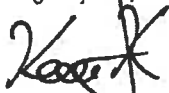
Supplerende oplysninger vedrørende forståelse af revisionen

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.

Helsingør, den 15. november 2016

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

Kongevejen 3, 3000 Helsingør – CVR nummer 33 24 17 63



Kenn Elmgren

statsautoriseret revisor

Regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Parkalléen for 2015/2016 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 fremførsel, 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 overførsel til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførsel 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 salgsspris 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.

Likvider

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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 bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andele.

Resultatopgørelse 2015/16

Note	Regnskab 2015/16	Budget 2015/16 (ej revideret)	Regnskab 2014/15	
Indtægter				
	Boligaft	4.070.175	4.101.000	4.048.419
	Ydelse, dørprojekt	227.788	227.000	226.272
1	Lejeindtægter	762.778	740.000	778.847
	Vaskeriindtægter	152.575	177.200	176.811
	Øvrige indtægter	199.835	99.800	63.617
	Indtægter i alt	5.413.151	5.345.000	5.293.965
Omkostninger				
2	Ejendomsskat og forsikringer	755.149	767.000	707.788
3	Forbrugsafgifter	543.650	570.000	528.634
4	Renholdelse	430.530	470.000	465.520
5	Vedligeholdelse, løbende	504.853	651.533	200.349
6	Administrationsomkostninger	428.696	410.200	419.003
7	Øvrige foreningsomkostninger	101.826	39.800	11.484
11	Afskrivninger	119.047	120.000	119.046
	Ordinære driftsomkostninger i alt	2.883.751	3.028.533	2.451.823
	Trapperenovering	0	0	3.399.657
	Vedligeholdelsesandel af byfornyelsesprojekt	1.663.077	0	3.214.720
	Byfornyelsestilskud	-1.188.015	0	-2.972.985
	Omkostninger efter byggeprojekter i alt	3.358.813	3.028.533	6.093.216
	Resultat før finansielle poster	2.054.338	2.316.467	-799.251
8	Finansielle indtægter	3.439	0	36.635
9	Finansielle omkostninger	1.376.140	1.319.000	1.661.638
	Kurstab ved omprioritering	0	0	3.154.499
	Finansielle poster, netto	-1.372.701	-1.319.000	-4.779.501

Resultatopgørelse 2015/16

Note	Regnskab 2015/16	Budget 2015/16	Regnskab 2014/15
		(ej revideret)	
Resultat før skat	681.636	997.467	-5.578.752
Skat af årets resultat	0	0	0
Årets resultat / overskud	681.636	997.467	-5.578.752
Forslag til resultatdisponering:			
Overført til "Reserveret til ved- ligeholdelse af ejendommen"	0	0	0
Anvendt af "Reserveret til ved- ligeholdelse af ejendommen"	0	0	-1.674.502
Betalte prioritetsafdrag	1.175.486	1.160.000	1.032.464
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar mv.	-119.047	-120.000	-119.046
Amortisering af kurstab på obligationslån	-40.918	-40.000	-40.919
Kurstab ved omprioritering	0	0	-3.154.499
Overført restandel af årets resultat	-333.884	-2.533	-1.622.250
Disponeret i alt	681.636	997.467	-5.578.752

Balance 30. september

Aktiver

Note		2015/16	2014/15
10	Ejendommen	59.794.385	56.711.981
11	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	225.601	344.648
	Anlægsaktiver	60.019.986	57.056.629
12	Indestående Grundejernes Investeringsfond	308.367	217.014
	Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	18.650	0
	Mellemregning administrator	24.768	9.848
18	Vandregnskab	55.291	0
	Andre tilgodehavender	5.500	31.241
	Tilgodehavende byfornyelsestilskud	832.200	2.972.985
	Periodeafgrænsningsposter	460.288	345.590
	Tilgodehavender	1.705.064	3.576.678
13	Likvide beholdninger	1.249.160	2.606.575
	Omsætningsaktiver	2.954.224	6.183.253
	Aktiver i alt	62.974.210	63.239.881

Balance 30. september

Passiver

Note		2015/16	2014/15
	Andelsindskud	2.038.760	1.989.160
	Overført resultat mv.	13.828.833	9.810.105
14	Egenkapital før andre reserver	15.867.593	11.799.265
	Andre reserver (jf. forslag til generalforsamlings- beslutning)		
	Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen	0	0
15	Andre reserver	0	0
	Egenkapital	15.867.593	11.799.265
	Lejernes vedligeholdelseskonto	525.599	599.721
	Hensatte forpligtelser	525.599	599.721
16	Prioritetgæld	45.829.143	46.963.707
	Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	0	799.099
	Restancer, andelshavere	3.767	3.796
	Deposita	194.427	208.302
	Forudbetalt boligafgift og leje	41.706	53.018
17	Varmeregnskab	237.584	110.977
18	Vandregnskab	0	33.544
19	Anden gæld	274.391	2.668.452
	Gæld i alt	46.581.018	50.840.896
	Passiver i alt	62.974.210	63.239.881
20	Eventualforpligtelser		
21	Beregninger af andelsværdi		
22	Nøgletal		

Noter til årsrapporten

	Regnskab 2015/16	Budget 2015/16 (ej revideret)	Regnskab 2014/15
1 Lejeindtægter			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	492.334	476.000	512.812
Lejeindtægter, erhvervslejemål	270.444	264.000	266.035
	<u>762.778</u>	<u>740.000</u>	<u>778.847</u>
2 Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	603.240	612.000	572.112
Forsikringer	151.909	155.000	135.675
	<u>755.149</u>	<u>767.000</u>	<u>707.788</u>
3 Forbrugsafgifter			
Renovation	401.917	392.000	385.129
Elforbrug fællesarealer	141.733	178.000	143.505
	<u>543.650</u>	<u>570.000</u>	<u>528.634</u>
4 Renholdelse			
Viceværtsservice	430.530	460.000	456.245
Viceværtsservice, ekstraarbejder	0	10.000	9.275
	<u>430.530</u>	<u>470.000</u>	<u>465.520</u>

Noter til årsrapporten

	Regnskab 2015/16	Budget 2015/16 (ej revideret)	Regnskab 2014/15
5 Vedligeholdelse, løbende			
Vaskeri	12.960		8.872
Varmeanlæg	19.933		33.988
Teknisk bistand	17.500		4.975
Bygning/installationer	96.441		1.986
Snedker/tømmer	8.281		0
Låseservice	19.786		19.911
Småanskaffelser	26.853		10.610
Elektriker	43.277		7.777
VVS	117.518		107.981
Maler	110.825		0
Garmester	2.118		0
Faldstammer	851		1.789
Vedligeholdelse fællesarealer	28.510		2.461
	<u>504.853</u>	<u>651.533</u>	<u>200.349</u>
6 Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	209.714	215.000	212.634
Revision og regnskabsmæssig assistance	34.670	32.000	29.000
Skattemæssig assistance	1.288	1.200	1.250
Ekstrahonorar vedr. nøgleoplysninger	1.288	0	1.250
Ekstrahonorar vedr. byggesager, revisor	0	0	15.000
Advokat	26.538	5.000	0
Vand- og varmeregnskabshonorar	57.974	56.000	56.146
Telefongodtgørelse mv.	12.955	15.000	13.855
Gebyrer	2.812	7.000	11.261
Abonnementer og kontingenter	28.434	30.000	27.735
Kontorartikler og porto	6.300	8.000	7.000
Møder og generalforsamling	3.511	5.000	6.317
Arbejdsweekend	21.869	6.000	6.696
Øvrige omkostninger	21.344	30.000	30.858
	<u>428.696</u>	<u>410.200</u>	<u>419.003</u>

Noter til årsrapporten

	Regnskab 2015/16	Budget 2015/16 (ej revideret)	Regnskab 2014/15
7 Øvrige foreningsomkostninger			
Valuarvurdering	9.750	9.800	8.700
Tab på lejere (tomgang)	92.076	30.000	2.784
	<u>101.826</u>	<u>39.800</u>	<u>11.484</u>
8 Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	3.439	0	36.635
	<u>3.439</u>	<u>0</u>	<u>36.635</u>
9 Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	1.259.028	1.279.000	1.348.758
Amortisering af kurstab på prioritetslån	40.918	40.000	40.919
Omkostninger i forbindelse med omprioritering	0	0	271.844
Renteomkostninger i øvrigt	76.194	0	117
	<u>1.376.140</u>	<u>1.319.000</u>	<u>1.661.638</u>

Noter til årsrapporten

	2015/16	2014/15
10 Ejendommen, matrikelbetegnelse 5335 - 5338 Udenbys Klædebo Kvarter		
Kostpris 1. oktober	56.711.981	53.560.449
Tilgang, igangværende opgangs-/trapperenovering	0	559.250
Tilgang, igangværende byfornyelsesprojekt	4.745.482	9.206.659
Vedligeholdelsesandel trapperenovering	0	-3.399.657
Vedligeholdelsesandel facader	0	-3.214.720
Vedligeholdelsesandel byfornyelsesprojekt	-1.663.077	0
Kostpris 30. september	59.794.385	56.711.981
Opskrivninger 1. oktober	0	0
Årets opskrivning	0	0
Opskrivninger 30. september	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september	59.794.385	56.711.981

Ejendommen er indregnet til kostpris pr. 30. september 2016. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 137.000.000.

Noter til årsrapporten

	2015/16	2014/15
11 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. oktober	1.901.271	1.901.271
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris 30. september	1.901.271	1.901.271
Afskrivninger 1. oktober	1.556.623	1.437.577
Årets afskrivninger	119.047	119.046
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 30. september	1.675.670	1.556.623
Regnskabsmæssig værdi 30. september	225.601	344.648
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.

Noter til årsrapporten

		2015/16	2014/15	
13	Likvide beholdninger			
	Kassebeholdning	300	300	
	Nordea - Byggekonto	0	2.039.201	
	Nordea	240.947	277.758	
	Arbejdernes Landsbank	1.007.913	289.316	
		<u>1.249.160</u>	<u>2.606.575</u>	
14	Egenkapital før andre reserver			
		Andels- indskud	Overført resultat mv.	I alt
	Saldo 1. oktober	1.989.160	9.810.105	11.799.265
	Tilgang nye andel. Bolig nr. 11, 102, 117 og 141	49.600	0	49.600
	Tillægsværdi nye andele		3.337.092	3.337.092
	Overført fra "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"			
	vedrørende trapperenovering		0	0
	<i>Overført af årets resultat i øvrigt:</i>			
	Betalte prioritetsafdrag		1.175.486	1.175.486
	Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar mv.		-119.047	-119.047
	Amortisering af kurstab mv. på obligationslån		-40.918	-40.918
	Kurstab ved omprioritering		0	0
	Anvendt af "Reserveret til vedligeholdelse af ejendommen"		0	0
	Rest af årets resultat		-333.884	-333.884
	Saldo 30. september	<u>2.038.760</u>	<u>13.828.833</u>	<u>15.867.593</u>

Noter til årsrapporten

15 Andre reserver

	Reserveret til vedligeholdelse af foreningens ejendom	I alt
Saldo 1. oktober	0	0
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 A/S, kontant- Hovedstol 40.581.000 Indfriet i 2014/2015	0	0	1.145.713
Nordea Kredit, kontantlån Hovedstol 7.082.000 Lånerestgæld 6.820.725 Obligationsrestgæld 6.975.662 Restløbetid 28 år 6 mdr. Rente p.a. 2,174022 %	181.791	171.088	0
Nordea Kredit, kontantlån Hovedstol 41.658.000 Lånerestgæld 40.853.157 Obligationsrestgæld 41.157.724 Restløbetid 28 år 6 mdr. Rente p.a. 2,191349 %	1.077.237	1.004.398	0
	1.259.028	1.175.486	1.145.713
Amortiseret kurstab 1. oktober			1.186.635
Amortiseret kurstab opstået i året			0
Amortiseret kurstab 31. december			1.145.713
Omkostningsført i året			40.922

Noter til årsrapporten

16 Prioritetsgæld (fortsat)

	Kurs	Restgæld primo	Restgæld ultimo	Kurs værdi
Nordea Kredit, kontantlån				
Hovedstol 7.082.000				
Lånerestgæld 6.820.725				
Obligationsrestgæld 6.975.662				
Restløbetid 28 år 6 mdr.				
Rente p.a. 2,174022 %	99,26	6.991.813	6.820.725	6.924.042
Nordea Kredit, kontantlån				
Hovedstol 41.658.000				
Lånerestgæld 40.853.157				
Obligationsrestgæld 41.157.724				
Restløbetid 28 år 6 mdr.				
Rente p.a. 2,191349 %	99,26	41.158.529	40.154.131	40.853.157
		41.158.529	46.974.856	47.777.199
Regnskabsmæssig værdi, prioritetsgæld				46.974.856
Amortiseret kurstab				-1.145.713
Regnskabsmæssig værdi, prioritetsgæld inkl. amortiseret kurstab				45.829.143

2015/16

2014/15

17 Varmeregnskab

Indbetalt a conto	796.610	796.490
Fjernvarmeomkostning	541.531	685.513
Varmeafslutning	17.495	0
	237.584	110.977

Noter til årsrapporten

	2015/16	2014/15
18 Vanderegnskab		
Indbetalt a conto	347.896	352.617
Vandomkostning	398.218	319.073
Vandafslutning	4.969	0
	<u>-55.291</u>	<u>33.544</u>
19 Anden gæld		
Afsat revision og regnskabsmæssig assistance	38.400	45.250
Omkostningskreditorer	235.991	2.623.202
	<u>274.391</u>	<u>2.668.452</u>

20 Eventualforpligtelser

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve på t.kr. 41.658, t.kr. 7.082 og t.kr. 500 med pant i ejendommen til bogført værdi t.kr. 59.794.

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 146 lejligheder siden den 19. maj 1994, og foreningen udlejer fortsat 18 lejligheder til ikkemedlemmer.

Tilbagebetaling af tilskud: Andelsboligforeningen har modtaget tilskud fra Københavns kommune. Hvis ejendommen afhændes for mere end den fastsatte værdi i deklarationen, enten ved salg eller statusskifte til udlejningsejendom eller til ejerforening, kan kommunen kræve tilskuddet på t.kr. 4.161 tilbagebetalt.

Tilbagebetalingskravet, i henhold til bestemmelserne om privat byfornyelse, nedtrappes over en årrække og bortfalder helt i 2036.

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 Asger Nymann ejendomsmægler, valuar den 8. oktober 2016.

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

		2015/16	2014/15
Foreningens egenkapital		15.867.593	11.799.265
Valuarvurdering	226.455.000		202.000.000
Bogført værdi af ejendommen og driftsmidler	-60.019.986	166.435.014	-56.711.981
Prioritetsgæld, restgæld	45.829.143		46.963.707
Prioritetsgæld, kursværdi	-47.777.199	-1.948.056	-45.375.599
Henlagt til andelsreservefond		-26.690.000	-13.695.859
		153.664.551	144.979.533
Indbetalt andelskapital (9.946 m ²):		2.038.760	1.989.160
Værdi pr. andelskrone	$\frac{153.664.551}{2.038.760} =$	75	73
Værdi pr. m ²	$\frac{153.664.551}{10.244} =$	15.000	14.504

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på en afkastprocent på 2 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% til 2,5% alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med 45 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	146	10.251
Boliglejemål	18	849
Erhvervslejemål	4	418
	168	11.518

Beregnete nøgletal for foreningen:

	kr. pr. andels-m ²	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	13.365	11.894
Valuarvurdering	22.091	19.661
Anskaffelsessum (kostpris)	5.833	5.191
Gældsforpligtelser fratrasket omsætningsaktiver	4.256	3.788
Foreslået andelsværdi	14.990	13.341
Reserver uden for andelsværdi	0	0

	kr./m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²	397
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²	580
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²	647

Omkostninger mv. i % af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):	i %
Vedligeholdelsesomkostninger	17%
Øvrige omkostninger	40%
Finansielle poster, netto	23%
Afdrag	20%
	100%

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter	75%
--	-----

Nøgleoplysninger opgjort pr. 30. september 2016

1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr. 30. september 2016.

Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) indberettes af foreningens realkreditinstitut.

Seneste regnskabsperiode er 1. oktober 2015 til 30. september 2016.

Felt

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

		Antal	BBR areal m ²
B1	Andelsboliger	146	10.251
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	18	849
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 2016

2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

Felt

		Indtægt ultimo-måned x 12	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år	
H1	Boligafgift	4.048.419	395	
H2	Erhvervslejeindtægter	268.065	26	
H3	Boliglejeindtægter	477.404	47	
		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	111	-544	66
				Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi			14.990
K2	Gæld - omsætningsaktiver			4.256
K3	Teknisk andelsværdi			19.246

Nøgleoplysninger opgjort pr. 30. september 2016

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)	30	17	44
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	316	41
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m ²)	30	334	85

N Ejendommens energimærkning C

Nøgleoplysninger opgjort pr. 30. september 2016

4 Finansielle forhold

Felt

P	Friværdi (gældsforpligtelse sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	<u>22%</u>
---	---	------------

4.1 Afdrag

Felt

	<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>Indeværende år</u>
R	Årets afdrag pr. andels-m ²	86	101
			115