

Andelsboligforeningen Parkalléen

CVR-nummer 20 43 18 30

Årsrapporten 2017/2018

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den / 2019

dirigent

Indholdsfortegnelse

Foreningsoplysninger	1
Administrator- og bestyrelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning	3
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	11
Noter til årsregnskabet	13
Noter, beregning af andelsværdi	23
Noter, nøgletal	24
Noter, nøgleoplysninger opgjort pr. 30. september 2018	25

Foreningsoplysninger

Foreningen	Andelsboligforeningen Parkalléen c/o Advokatfirmaet Nicolai Giødesen Frederiksholm Kanal 18 1220 København K
Bestyrelse	Kasper Schmidt, formand Martin Dogandzic Bøgelund Ida Søemod Sidsel Hviid Anne Kathrine Storm Emil Hørlyck Akselsen Åsmund Boye Kverneland
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, 147 stk., i alt 10.318 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
Stiftelsesdato	17. september 1997

Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Parkalléen for 2017/2018.

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 2018 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 – 30. september 2018.

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 13. december 2018

Administrator

Advokat Nicolai Giødesen

Bestyrelsen

Kasper Schmidt, formand

Martin Dogandzic Bøgelund

Ida Søemod

Sidsel Hviid

Emil Hørlyck Akselsen

Anne Kathrine Storm

Åsmund Boye Kverneland

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Parkalléen:

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Parkalléen for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af andelsboligforeningen i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Andelsboligforeningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for andelsboligforeninger, der aflægger årsregnskab 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere andelsboligforeningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af andelsboligforeningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om andelsboligforeningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Helsingør, den 13. december 2018

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 2017/2018 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 indeksslån samt renter af bankgæld.

Restsaldoen af kurstab på lån der indfries før tid føres over foreningens egenkapital i indfrielsesåret.

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 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.

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 20. 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 21 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 2017/18

Note	Regnskab 2017/18	Budget 2017/18 (ej revideret)	Regnskab 2016/17
Indtægter			
	4.175.994	4.175.994	4.157.904
	238.921	227.000	252.116
1 Lejeindtægter	680.990	822.032	692.290
Vaskeriindtægter	175.392	157.200	172.539
Øvrige indtægter	98.154	99.800	116.787
Indtægter i alt	5.369.451	5.482.026	5.391.636
Omkostninger			
2 Ejendomsskat og forsikringer	695.684	695.000	698.059
3 Forbrugsafgifter	481.268	490.550	457.491
4 Renholdelse	604.770	500.000	536.956
5 Vedligeholdelse, løbende	677.310	450.000	586.000
6 Administrationsomkostninger	403.392	411.750	497.257
7 Øvrige foreningsomkostninger	30.595	39.800	4.245
11 Afskrivninger	45.774	180.000	134.924
Ordinære driftsomkostninger i alt	2.938.793	2.767.100	2.914.932
Resultat før finansielle poster	2.430.658	2.714.926	2.476.704
8 Finansielle indtægter	0	0	140.812
9 Finansielle omkostninger	1.670.663	1.652.136	1.302.520
Finansielle poster, netto	-1.670.663	-1.652.136	-1.161.708

Resultatopgørelse 2017/18

Note	Regnskab 2017/18	Budget 2017/18 (ej revideret)	Regnskab 2016/17
Resultat før skat	759.995	1.062.790	1.314.996
Skat af årets resultat	0	0	0
Årets resultat / overskud	759.995	1.062.790	1.314.996
Forslag til resultatdisponering:			
Betalte prioritetsafdrag	651.370	646.568	1.156.526
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar mv.	-45.774	-180.000	-134.924
Amortisering af kurstab på obligationslån	-80.323	-68.000	-40.743
Overført restandel af årets resultat	234.722	664.222	334.137
Disponeret i alt	759.995	1.062.790	1.314.996

Balance 30. september

Aktiver

Note		2017/18	2016/17
10	Ejendommen	61.290.656	60.716.097
11	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	334.391	380.165
	Anlægsaktiver	61.625.047	61.096.262
12	Indestående Grundejernes Investeringsfond	382.224	330.000
	Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	8.250	3.550
	Mellemregning administrator	12.597	13.508
	Restancer, andelshavere	0	10.055
17	Vandregnskab	49.097	60.896
	Andre tilgodehavender	39.395	10.483
	Periodeafgrænsningsposter	328.307	337.332
	Tilgodehavender	819.870	765.824
13	Likvide beholdninger	19.807.995	20.252.011
	Omsætningsaktiver	20.627.865	21.017.834
	Aktiver i alt	82.252.912	82.114.096

Balance 30. september

Passiver

Note		2017/18	2016/17
	Andelsindskud	2.052.160	2.052.160
	Overført resultat mv.	15.727.586	14.967.591
14	Egenkapital	17.779.746	17.019.751
	Lejernes vedligeholdelseskonto	485.055	506.898
	Hensatte forpligtelser	485.055	506.898
15	Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	62.525.215	62.565.866
	Langfristet gæld	62.525.215	62.565.866
15	Kreditinstitutter i øvrigt	683.939	1.214.352
	Restancer, andelshavere	3.162	0
	Deposita	206.711	205.736
	Forudbetalt boligafgift og leje	43.496	48.899
16	Varmeregnskab	278.100	252.351
18	Anden gæld	247.488	300.243
	Kortfristet gæld	1.462.896	2.021.581
	Gæld i alt	63.988.110	64.587.447
	Passiver i alt	82.252.912	82.114.096
19	Eventualforpligtelser		
20	Beregning af andelsværdi		
21	Nøgletal		

Noter til årsregnskabet

	Regnskab 2017/18	Budget 2017/18 (ej revideret)	Regnskab 2016/17
1 Lejeindtægter			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	403.386	545.240	417.630
Lejeindtægter, erhvervslejemål	277.604	276.792	274.660
	680.990	822.032	692.290
2 Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	595.439	595.000	599.255
Forsikringer	100.245	100.000	98.804
	695.684	695.000	698.059
3 Forbrugsafgifter			
Renovation	322.543	314.000	303.665
Elforbrug fællesarealer	158.725	176.550	153.826
	481.268	490.550	457.491
4 Renholdelse			
Viceværtsservice	604.770	490.000	536.956
Viceværtsservice, ekstraarbejder	0	5.000	0
	604.770	500.000	536.956

Noter til årsregnskabet

	Regnskab 2017/18	Budget 2017/18 (ej revideret)	Regnskab 2016/17
5 Vedligeholdelse, løbende			
Vaskeri	48.713		16.112
Varmeanlæg	46.351		25.670
Teknisk bistand	7.500		0
Bygning/installationer/skadedyr	92.531		38.370
Vinduer	59.000		0
Låseservice	15.319		18.605
Udskiftning af gårdrumsdøre	260.645		225.230
Småanskaffelser	1.954		16.976
Elektriker	49.257		39.878
VVS	71.527		84.190
Maler	0		0
Garmester	7.500		1.422
Faldstammer	7.691		51.561
Vedligeholdelse fællesarealer	9.322		67.986
	677.310	450.000	586.000
6 Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	207.827	205.000	204.981
Revision og regnskabsmæssig assistance	40.000	32.000	38.375
Skattemæssig assistance	2.500	2.500	2.500
Ekstrahonorar vedr. nøgleoplysninger	1.250	1.250	1.250
Advokat	0	5.000	23.750
Vand- og varmeregnskabshonorar	61.689	56.000	59.861
Telefongodtgørelse mv.	18.631	15.000	14.105
Gebyrer	3.621	7.000	4.009
Abonnementer og kontingenter	30.327	30.000	29.529
Kontorartikler og porto	9.800	8.000	13.032
Møder og generalforsamling	4.097	5.000	13.344
Arbejdsweekend	11.944	15.000	66.020
Øvrige omkostninger	11.706	30.000	26.501
	403.392	411.750	497.257

Noter til årsregnskabet

	Regnskab 2017/18	Budget 2017/18 (ej revideret)	Regnskab 2016/17
7 Øvrige foreningsomkostninger			
Valuarvurdering	10.000	9.800	18.000
Tab på lejere (tomgang)	20.595	30.000	-13.755
	30.595	39.800	4.245
8 Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	0	0	5.478
Kuponrente ved indfrielse	0	0	135.334
	0	0	140.812
9 Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	1.570.831	1.584.136	1.261.777
Amortisering af kurstab på prioritetslån	80.323	68.000	40.743
Renteomkostninger i øvrigt	19.509	0	0
	1.670.663	1.652.136	1.302.520

Noter til årsregnskabet

	2017/18	2016/17
10 Ejendommen, matrikelbetegnelse 5335 - 5338 Udenbys Klædebo Kvarter		
Kostpris 1. oktober	60.716.097	59.794.385
Tilgang, Altan- og kælderprojekt 1. etape	574.559	68.000
Tilgang, Dørtelefonprojekt	0	853.712
Tilgang, udskiftning af gårdrumsdøre	260.656	225.230
Vedligeholdelsesandel af udskiftning af gårdrumsdøre	-260.656	-225.230
Vedligeholdelsesandel byfornyelsesprojekt	0	0
Kostpris 30. september	61.290.656	60.716.097
Opskrivninger 1. oktober	0	0
Årets opskrivning	0	0
Opskrivninger 30. september	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september	61.290.656	60.716.097
Ejendommen er indregnet til kostpris. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2012 udgør kr. 137.000.000.		

Noter til årsregnskabet

	2017/18	2016/17
11 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. oktober	2.190.759	1.901.271
Årets tilgang	0	289.488
Årets afgang	0	0
Kostpris 30. september	2.190.759	2.190.759
Afskrivninger 1. oktober	1.810.594	1.675.670
Årets afskrivninger	45.774	134.924
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 30. september	1.856.368	1.810.594
Regnskabsmæssig værdi 30. september	334.391	380.165
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 lejermåls overgang til andel.

Noter til årsregnskabet

	2017/18	2016/17
13 Likvide beholdninger		
Kassebeholdning	0	0
Nordea	0	720.244
Arbejdernes Landsbank	1.737.691	1.436.773
Nykredit	18.070.304	18.094.994
	19.807.995	20.252.011

14 Egenkapital før andre reserver

	Andels- indskud	Overført resultat mv.	I alt
Saldo 1. oktober	2.052.160	14.967.591	17.019.751
Tilgang nye andele	0	0	0
Tillægsværdi nye andele		0	0
Indfrielse af kurstab fra indfriet lån		0	0
<i>Overført af årets resultat i øvrigt:</i>			
Betalte prioritetsafdrag		651.370	651.370
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar mv.		-45.774	-45.774
Amortisering af kurstab mv. på obligationslån		-80.323	-80.323
Rest af årets resultat		234.722	234.722
Saldo 30. september	2.052.160	15.727.586	17.779.746

Noter til årsregnskabet

15 Kreditinstitutter i øvrigt

	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Amortiseret kursstab
Nordea Kredit, kontantlån			
Hovedstol 7.082.000			
Lånerestgæld 6.645.887			
Obligationsrestgæld 6.792.101			
Restløbetid 27 år 6 mdr.			
Rente p.a. 2,174022 %	172.639	178.670	0
Nykredit, obligationslån			1.590.819
Hovedstol 40.700.000			
Lånerestgæld 40.700.000			
Obligationsrestgæld 40.167.237			
Restløbetid 30 år 0 mdr.			
Rente p.a. 2 %	971.643		
Nykredit, kontantlån			738.070
Hovedstol 18.883.000			
Lånerestgæld 18.843.526			
Obligationsrestgæld 19.901.673			
Restløbetid 30 år 0 mdr.			
Rente p.a. 1,8976 %	426.549	472.700	
	1.570.831	651.370	2.328.889
Amortiseret kursstab 1. oktober			2.409.195
Regulering via egenkapitalen			0
Amortiseret kursstab opstået i året			0
Amortiseret kursstab 31. december			2.328.889
Omkostningsført i året			80.306

Noter til årsregnskabet

15 Kreditinstitutter i øvrigt (fortsat)

	Kurs	Restgæld primo	Restgæld ultimo	Kurs værdi
Nordea Kredit, kontantlån				
Hovedstol 7.082.000				
Lånerestgæld 6.645.887				
Obligationsrestgæld 6.792.101				
Restløbetid 27 år 6 mdr.				
Rente p.a. 2,174022 %	100	6.645.887	6.467.217	6.604.842
Nykredit, obligationslån				
Hovedstol 40.700.000				
Lånerestgæld 40.700.000				
Obligationsrestgæld 40.167.237				
Restløbetid 30 år 0 mdr.				
Rente p.a. 2 %	100	40.700.000	40.700.000	40.598.250
Nykredit, kontantlån				
Hovedstol 18.883.000				
Lånerestgæld 18.843.526				
Obligationsrestgæld 19.901.673				
Restløbetid 30 år 0 mdr.				
Rente p.a. 1,8976 %	98	18.843.526	18.370.825	19.070.054
		66.189.413	65.538.042	66.273.146
Regnskabsmæssig værdi, prioritetsgæld				65.538.042
Amortiseret kurstab				-2.328.889
Regnskabsmæssig værdi, prioritetsgæld inkl. amortiseret kurstab				63.209.153
Heraf kortfristet del af den langfristet gæld				683.939

Noter til årsregnskabet

	2017/18	2016/17
16 Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	793.270	802.067
Fjernvarmeomkostning	515.170	549.716
Varmaefslutning	0	0
	278.100	252.351
17 Vandregnskab		
Indbetalt a conto	346.180	352.380
Vandomkostning	395.277	413.276
Vandafslutning	0	0
	-49.097	-60.896
18 Anden gæld		
Afsat revision og regnskabsmæssig assistance	39.400	39.625
Omkostningskreditorer	208.088	260.618
	247.488	300.243

Noter til årsregnskabet

19 Eventualforpligtelser

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve på t.kr. 40.700, t.kr. 7.082, t.kr. 18.883 og t.kr. 500 med pant i ejendommen til bogført værdi t.kr. 61.291.

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 147 lejligheder siden den 19. maj 1994, og foreningen udlejer fortsat 17 lejligheder samt 4 erhvervslejemål 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 årsregnskabet

20 Beregning 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 14. november 2017.

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

		2017/18	2016/17
Foreningens egenkapital		17.779.746	17.019.751
Valuarvurdering	230.224.540		229.223.000
Bogført værdi af ejendommen og driftsmidler	-61.625.047	168.599.493	-61.096.262
Prioritetsgæld, restgæld	63.209.153		63.780.218
Prioritetsgæld, kursværdi	-66.273.146	-3.063.993	-66.322.067
Henlagt til andelsreservefond		-28.650.246	-27.940.000
		154.665.000	154.664.640
Indbetalt andelskapital (10.311 m ²):		2.052.160	2.052.160
Værdi pr. andelskrone	$\frac{154.665.000}{2.052.160} =$	75	75
Værdi pr. m ²	$\frac{154.665.000}{10.311} =$	15.000	15.000

Der gøres opmærksom på, at der jf. BBR-registret er i alt 10.318 m² mens der historisk er anvendt 10.311 m² i andelskroneberegningen.

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 kr. 46 mio.

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

21 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	147	10.318
Boliglejemål	17	782
Erhvervslejemål	4	418
	168	11.518

Beregne nøgletal for foreningen:

	kr. pr. andels-m ²	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	13.278	11.894
Valuarvurdering	22.313	19.988
Anskaffelsessum (kostpris)	5.940	5.321
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	-1.857	-1.664
Foreslået andelsværdi	14.990	13.428
Reserver uden for andelsværdi	0	0

kr./m²

Boligaft i gennemsnit pr. andels-m ²	405
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²	516
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²	664

Omkostninger mv. i % af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):

i %

Vedligeholdelsesomkostninger	13%
Øvrige omkostninger	43%
Finansielle poster, netto	32%
Afdrag	12%
	100%

Boligaft i % af samlede ejendomsindtægter

78%

Nøgleoplysninger opgjort pr. 30. september 2018

1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr. 30. september 2018.
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) indberettes af foreningens realkreditinstitut.
Seneste regnskabsperiode er 1. oktober 2017 til 30. september 2018.

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	147	10.318
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	17	782
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 2018

1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen (fortsat)

Felt		Ja	Nej
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:		
		Anskaffelses- sum	Valuar- vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	X	Offentlig vurdering
		Kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	230.224.540	19.988
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0	
		Ja	Nej
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 2018

2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

Felt

		Indtægt ultimo-måned x 12	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	4.175.994	405
H2	Erhvervslejeindtægter	279.708	27
H3	Boliglejeindtægter	414.564	40
		Ja	Nej
I	Er der erhvervslejemål, der er opsagt eller står tomme (hvor der ikke er indgået ny kontrakt)?		X
		Forrige år	Sidste år
J	Årets overskud (før afdrag), kr. pr. andels-m ²	66	127
			Indeværende år
			Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi		14.990
K2	Gæld - omsætningsaktiver		-1.857
K3	Teknisk andelsværdi		13.132

Nøgleoplysninger opgjort pr. 30. september 2018

3 Byggeteknik og vedligeholdelse

Felt

		Ja	Nej
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

		Forrige år	Sidste år	Indeværende år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m ²)	44	51	59
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	41	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m²)	85	51	59

N Ejendommens energimærkning C

Nøgleoplysninger opgjort pr. 30. september 2018

4 Finansielle forhold

Felt

P	Friværdi (gældsforpligtelse sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	-4%
---	---	-----

4.1 Afdrag

Felt

	Forrige år	Sidste år	Indeværende år
R	Årets afdrag pr. andels-m ²	115	112
			63

Nøgleoplysninger opgjort pr. 30. september 2018

5 Forenings bemærkninger til skemaet

Felt

Andelsboligforeningens bemærkninger til skemaet:

Dele af dokumentet er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Kasper Schmidt

Som Bestyrelsesformand

NEM ID

PID: 9208-2002-2-627149289133

Tidspunkt for underskrift: 26-12-2018 kl.: 09:27:44

Underskrevet med NemID

Ida Hee Søemod

Som Bestyrelsesmedlem

NEM ID

PID: 9208-2002-2-495108098761

Tidspunkt for underskrift: 18-12-2018 kl.: 10:21:26

Underskrevet med NemID

Martin Dogandzic Bøgelund

Som Bestyrelsesmedlem

NEM ID

PID: 9208-2002-2-263285065187

Tidspunkt for underskrift: 13-12-2018 kl.: 18:48:57

Underskrevet med NemID

Sidsel Hviid

Som Bestyrelsesmedlem

NEM ID

PID: 9208-2002-2-793278540614

Tidspunkt for underskrift: 14-12-2018 kl.: 11:44:08

Underskrevet med NemID

Anne Kathrine Storm

Som Bestyrelsesmedlem

NEM ID

PID: 9208-2002-2-931601033899

Tidspunkt for underskrift: 13-12-2018 kl.: 17:19:26

Underskrevet med NemID

Emil Hørlyck Akselsen

Som Bestyrelsesmedlem

NEM ID

PID: 9208-2002-2-104177596311

Tidspunkt for underskrift: 05-01-2019 kl.: 06:45:46

Underskrevet med NemID

Åsmund Boye Kverneland

Som Bestyrelsesmedlem

NEM ID

PID: 9208-2002-2-293735423299

Tidspunkt for underskrift: 17-12-2018 kl.: 08:41:35

Underskrevet med NemID

Svend Asbjørn Sørensen

Som Administrator

NEM ID

PID: 62916967

Tidspunkt for underskrift: 13-12-2018 kl.: 14:20:33

Underskrevet med NemID

This document is signed with digital signatures. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signature. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which ensures that the document is not altered after signing. Please be aware that the original agreement document is not a legal document and is intended to provide information only. Please be aware that the original agreement document is not a legal document and is intended to provide information only. Please be aware that the original agreement document is not a legal document and is intended to provide information only.

The document is signed with digital signatures. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signature. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which ensures that the document is not altered after signing. Please be aware that the original agreement document is not a legal document and is intended to provide information only. Please be aware that the original agreement document is not a legal document and is intended to provide information only. Please be aware that the original agreement document is not a legal document and is intended to provide information only.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Kenn Elmgren

Som Revisor

RID: 1287499626256

Tidspunkt for underskrift: 07-01-2019 kl.: 11:49:43

Underskrevet med NemiD

NEM ID

This document is signed with eSignature. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which certifies that the document is related to precisely the document only. Proof for the originality and validity of signatures can always be verified as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signature is therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With eSignature's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with eSignature, please visit our website at www.e-signatur.dk.

This document has eSignature Agreement-ID: 14513f7dWUgk16407745