

**Andelsboligforeningen
Parkalléen**

CVR-nummer 20 43 18 30

Årsrapporten 2018/2019

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den / 2020

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 2019	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, 151 stk., i alt 10.385 m ² Boliglejemål, 13 stk., i alt 715 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 2018/2019.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018, 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 2019 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 – 30. september 2019.

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 18. november 2019

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 2018 - 30. september 2019, 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 2019 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 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 18. november 2019

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 2018/2019 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. 640 af 30. maj 2018, 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 indekslån 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 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 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 nominal værdi.

Hensættelse til udskudt skat

Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførelse, 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 2018/19

Note	Regnskab 2018/19	Budget 2018/19	Regnskab 2017/18
		(ej revideret)	
Indtægter			
	4.198.607	4.175.994	4.175.994
	240.249	238.930	238.921
1	665.551	726.444	680.990
	170.984	178.000	175.392
	104.709	21.600	98.154
	5.380.100	5.340.968	5.369.451
Omkostninger			
2	706.531	701.739	695.684
3	489.966	505.170	481.268
4	555.754	545.000	604.770
5	439.197	640.000	677.310
6	461.977	447.750	403.392
7	20.933	20.000	30.595
11	45.774	50.000	45.774
	2.720.131	2.909.659	2.938.793
	2.659.969	2.431.309	2.430.658
8	3.073	0	0
9	1.514.731	1.622.508	1.670.663
	-1.511.657	-1.622.508	-1.670.663

Resultatopgørelse 2018/19

Note	Regnskab 2018/19	Budget 2018/19 <small>(ej revideret)</small>	Regnskab 2017/18
Resultat før skat	1.148.312	808.801	759.995
Skat af årets resultat	0	0	0
Årets resultat / overskud	1.148.312	808.801	759.995
Forslag til resultatdisponering:			
Betalte prioritetsafdrag	707.765	656.184	651.370
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar mv.	-45.774	-50.000	-45.774
Amortisering af kurstab på obligationslån	0	-80.000	-80.323
Overført restandel af årets resultat	486.321	282.617	234.722
Disponeret i alt	1.148.312	808.801	759.995

Balance 30. september

Aktiver

Note		2018/19	2017/18
10	Ejendommen	73.256.285	61.290.656
11	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	288.617	334.391
	Anlægsaktiver	73.544.902	61.625.047
12	Indestående Grundejernes Investeringsfond	453.819	382.224
	Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	0	8.250
	Mellemregning administrator	0	12.597
17	Vandregnskab	27.920	49.097
	Andre tilgodehavender	14.864	39.395
	Periodeafgrænsningsposter	329.966	328.307
	Tilgodehavender	826.569	819.870
13	Likvide beholdninger	16.853.605	19.807.995
	Omsætningsaktiver	17.680.174	20.627.865
	Aktiver i alt	91.225.076	82.252.912

Balance 30. september

Passiver

Note		2018/19	2017/18
	Andelsindskud	2.087.160	2.052.160
	Overført resultat mv.	14.237.977	15.727.586
14	Egenkapital	16.325.137	17.779.746
	Lejernes vedligeholdelseskonto	517.230	485.055
	Hensatte forpligtelser	517.230	485.055
15	Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	72.113.756	62.525.215
	Langfristet gæld	72.113.756	62.525.215
15	Kreditinstitutter i øvrigt	743.153	683.939
	Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	813.250	0
	Restancer, andelshavere	3.563	3.162
	Mellemregning med administrator	6.146	0
	Deposita	210.074	206.711
	Forudbetalt boligafgift og leje	43.599	43.496
16	Varmeregnskab	351.618	278.100
18	Anden gæld	97.550	247.488
	Kortfristet gæld	2.268.954	1.462.896
	Gæld i alt	74.382.709	63.988.110
	Passiver i alt	91.225.076	82.252.912
19	Eventualforpligtelser		
20	Beregning af andelsværdi		
21	Nøgletal		

Noter til årsregnskabet

	Regnskab 2018/19	Budget 2018/19 (ej revideret)	Regnskab 2017/18
1 Lejeindtægter			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	382.685	446.732	403.386
Lejeindtægter, erhvervslejemål	282.866	279.712	277.604
	665.551	726.444	680.990
2 Ejendomsskat og forsikringer			
Ejendomsskatter	595.439	595.439	595.439
Forsikringer	111.093	106.300	100.245
	706.531	701.739	695.684
3 Forbrugsafgifter			
Renovation	321.295	338.670	322.543
Elforbrug fællesarealer	159.412	166.500	158.725
Vandafgift	9.259	0	0
	489.966	505.170	481.268
4 Renholdelse			
Viceværtsservice	555.754	540.000	604.770
Viceværtsservice, ekstraarbejder	0	5.000	0
	555.754	545.000	604.770

Noter til årsregnskabet

	Regnskab 2018/19	Budget 2018/19 <small>(ej revideret)</small>	Regnskab 2017/18
5 Vedligeholdelse, løbende			
Vaskeri	12.473		48.713
Varmeanlæg	65.329		46.351
Teknisk bistand	11.094		7.500
Bygning/installationer/skadedyr	55.944		92.531
Vinduer	0		59.000
Låseservice	29.171		15.319
Udskiftning af gårdumsdøre	0		260.645
Småanskaffelser	3.573		1.954
Elektriker	47.513		49.257
VVS	201.125		71.527
Maler	1.878		0
Glarmester	0		7.500
Faldstammer	1.844		7.691
Vedligeholdelse fællesarealer	9.253		9.322
	439.197	640.000	677.310
6 Administrationsomkostninger			
Administrationshonorar	210.555	212.000	207.827
Revision og regnskabsmæssig assistance	36.250	40.000	40.000
Skattemæssig assistance	2.500	2.500	2.500
Ekstrahonorar vedr. nøgleoplysninger	1.250	1.250	1.250
Advokat	0	5.000	0
Vand- og varmeregnskabshonorar	63.574	63.000	61.689
Telefongodtgørelse mv.	21.905	19.000	18.631
Gebyrer	5.488	5.000	3.621
Abonnementer og kontingenter	80.586	40.000	30.327
Kontorartikler og porto	14.302	10.000	9.800
Møder og generalforsamling	13.878	5.000	4.097
Arbejdsweekend	5.040	15.000	11.944
Øvrige omkostninger	6.649	30.000	11.706
	461.977	447.750	403.392

Noter til årsregnskabet

	Regnskab 2018/19	Budget 2018/19	Regnskab 2017/18
		(ej revideret)	
7 Øvrige foreningsomkostninger			
Valuarvurdering	12.500	10.000	10.000
Tab på lejere (tomgang)	8.433	10.000	20.595
	20.933	20.000	30.595
8 Finansielle indtægter			
Renteindtægter, bank	3.073	0	0
Kuponrente ved indfrielse	0	0	0
	3.073	0	0
9 Finansielle omkostninger			
Prioritetsrenter og bidrag	1.511.424	1.542.508	1.570.831
Amortisering af kurstab på prioritetslån	0	80.000	80.323
Renteomkostninger i øvrigt	3.307	0	19.509
	1.514.731	1.622.508	1.670.663

Noter til årsregnskabet

	2018/19	2017/18
10 Ejendommen, matrikelbetegnelse 5335 - 5338 Udenbys Klædebo Kvarter		
Kostpris 1. oktober	61.290.656	60.716.097
Tilgang, Altan- og kælderprojekt 1. etape	11.706.690	574.559
Tilgang, knopskydning	18.402	0
Tilgang, vandrørsprojekt	240.537	0
Tilgang, udskiftning af gårdrumsdøre	0	260.656
Vedligeholdelsesandel af udskiftning af gårdrumsdøre	0	-260.656
Vedligeholdelsesandel byfornyelsesprojekt	0	0
Kostpris 30. september	73.256.285	61.290.656
Opskrivninger 1. oktober	0	0
Årets opskrivning	0	0
Opskrivninger 30. september	0	0
Regnskabsmæssig værdi 30. september	73.256.285	61.290.656

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

Noter til årsregnskabet

	2018/19	2017/18
11 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. oktober	2.190.759	2.190.759
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris 30. september	2.190.759	2.190.759
Afskrivninger 1. oktober	1.856.368	1.810.594
Årets afskrivninger	45.774	45.774
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 30. september	1.902.142	1.856.368
Regnskabsmæssig værdi 30. september	288.617	334.391
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 årsregnskabet

	2018/19	2017/18	
13 Likvide beholdninger			
Kassebeholdning	0	0	
Arbejdernes Landsbank	1.873.015	1.737.691	
Nykredit låneomlægning	10.157	0	
Nykredit	14.970.434	18.070.304	
	16.853.605	19.807.995	
14 Egenkapital før andre reserver			
	Andels- indskud	Overført resultat mv.	I alt
Saldo 1. oktober	2.052.160	15.727.586	17.779.746
Tilgang nye andele	24.000	0	24.000
Regulering andele tidligere år	11.000	-11.000	0
Tillægsværdi nye andele		1.041.900	1.041.900
Tillægsværdi nye andele loftareal		784.400	784.400
Kurstab fra indfriet lån		-4.453.221	-4.453.221
<i>Overført af årets resultat i øvrigt:</i>			
Betalte prioritetsafdrag		707.765	707.765
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar mv.		-45.774	-45.774
Amortisering af kurstab mv. på obligationslån		0	0
Rest af årets resultat		486.321	486.321
Saldo 30. september	2.087.160	14.237.977	16.325.137

Noter til årsregnskabet

15 Kreditinstitutter i øvrigt

	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Amortiseret kurstab
Nordea Kredit, kontantlån			
Hovedstol 7.082.000			
Indfriet 31.03.2019			
Rente p.a. 2,174022 %	84.554	90.798	
Nykredit, kontantlån			
Hovedstol 6.529.000			
Indfriet 30.09.2019			
Rente p.a. 1,788 %	70.614	84.026	0
Nykredit, obligationslån			
Hovedstol 42.563.000			
Indfriet 30.09.2019			
Rente p.a. 1,5 %	196.741		
Nykredit, kontantlån			
Hovedstol 6.000.000			
Restløbetid 29 år 9 mdr.			
Rente p.a. 1,5 %	32.561	51.207	
Nykredit, obligationslån			0
Hovedstol 40.700.000			
Obligationsrestgæld 40.167.237			
Rente p.a. 2 %	717.584		
Nykredit, kontantlån			0
Hovedstol 18.883.000			
Obligationsrestgæld 19.901.673			
Rente p.a. 1,8976 %	409.370	481.734	
Nykredit. Kontant - annuitetslån			
Hovedstol 25.570.000			
Kontantrente 1,1656			1.235.261
Nykredit obligatinslån			
Hovedstol 44.153.000			
Obligationsrente 1 %			1.579.626
	1.511.424	707.765	2.814.887
Amortiseret kurstab 1. oktober			2.328.889
Amortiseret kurstab opstået i året			4.939.219
Regulering via egenkapital			-4.453.221
Amortiseret kurstab 31. december			2.814.887
Omkostningsført i året			0

Noter til årsregnskabet

15 Kreditinstitutter i øvrigt (fortsat)

	Kurs	Restgæld primo	Restgæld ultimo	Kurs værdi
Nordea Kredit, kontantlån				
Hovedstol 7.082.000				
Indfriet 31.03.2019				
Rente p.a. 2,174022 %	100	6.467.217	0	0
Nykredit, kontantlån				
Hovedstol 6.000.000				
Restløbetid 29 år 9 mdr.				
Rente p.a. 1,5 %	100	0	5.948.796	6.265.268
Nykredit. Kontant - annuitetslån				
Hovedstol 25.570.000				
Restløbetid 30 år.				
Obligationsrente 1 %,				
Kontantrente 1,1656	100		25.570.000	25.570.000
Nykredit obligatinslån				
Hovedstol 44.153.000				
Restløbetid 30 år.				
Obligationsrente 1 %	97		44.153.000	42.638.552
Nykredit, obligationslån				
Hovedstol 40.700.000				
Obligationsrestgæld 40.167.237				
Rente p.a. 2 %	100	40.700.000	0	0
Nykredit, kontantlån				
Hovedstol 18.883.000				
Obligationsrestgæld 19.901.673				
Rente p.a. 1,8976 %	98	17.889.091	0	0
		65.056.308	75.671.796	74.473.820
Regnskabsmæssig værdi, prioritetsgæld				75.671.796
Amortiseret kurstab				-2.814.887
Regnskabsmæssig værdi, prioritetsgæld inkl. amortiseret kurstab				72.856.909
Heraf kortfristet del af den langfristet gæld				743.153

Noter til årsregnskabet

	2018/19	2017/18
16 Varmeregnskab		
Indbetalt a conto	815.958	793.270
Fjernvarmeomkostning	465.527	515.170
Varmafslutning	1.188	0
	351.618	278.100
17 Vandregnskab		
Indbetalt a conto	362.456	346.180
Vandomkostning	391.175	395.277
Vandafslutning	798	0
	-27.920	-49.097
18 Anden gæld		
Afsat revision og regnskabsmæssig assistance	35.400	39.400
Omkostningskreditorer	62.150	208.088
	97.550	247.488

Noter til årsregnskabet

19 Eventualforpligtelser

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve på t.kr. 44.153, t.kr. 25.570 og t.kr 6.000 med pant i ejendommen til bogført værdi t.kr. 73.256.

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 Furesø Gruppen den 8. november 2019.

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

		2018/19	2017/18
		<u> </u>	<u> </u>
Foreningens egenkapital		16.325.137	17.779.746
Valuarvurdering	246.700.000		230.224.540
Bogført værdi af ejendommen og driftsmidler	-73.544.902	173.155.098	-61.625.047
Prioritetsgæld, restgæld	72.856.909		63.209.153
Prioritetsgæld, kursværdi	-74.473.820	-1.616.911	-66.273.146
Henlagt til andelsreservefond		-31.398.324	-28.650.246
		<u>156.465.000</u>	<u>154.665.000</u>
Indbetalt andelskapital (10.311 m ²):		<u>2.087.160</u>	<u>2.052.160</u>
Værdi pr. andelskrone	156.465.000 =	<u>75</u>	<u>75</u>
	2.087.160		
Værdi pr. m ²	156.465.000 =	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>
	10.431		

Der gøres opmærksom på, at der jf. BBR-registret er i alt 10.385 m² mens der historisk er anvendt 10.431 m² i andelskroneberegningen, hvor 53 m² vedr. nyt loftareal.

Valuaren oplyser, at beregningen er baseret på et teoretisk forrentningskrav på 5,10 pct. inkl. et forventet inflationsniveau på 2,0 pct. Jf. valuarvurderingen er forrentningskravet det krav 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 forrentningskrav fra 5,1% til 5,6% alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 44 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	151	10.385
Boliglejemål	13	715
Erhvervslejemål	4	418
	168	11.518

Beregnete nøgletal for foreningen:

	kr. pr. andels-m ²	kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering	13.192	11.894
Valuarvurdering	23.755	21.419
Anskaffelsessum (kostpris)	7.054	6.360
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	-1.484	-1.338
Foreslået andelsværdi	15.066	13.584
Reserver uden for andelsværdi	0	0
		kr./m²
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m ²		404
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m ²		535
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m ²		677
Omkostninger mv. i % af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		i %
Vedligeholdelsesomkostninger		9%
Øvrige omkostninger		46%
Finansielle poster, netto		31%
Afdrag		14%
		100%
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter		78%

Nøgleoplysninger opgjort pr. 30. september 2019

1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr. 30. september 2019.
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) indberettes af foreningens realkreditinstitut.
Seneste regnskabsperiode er 1. oktober 2018 til 30. september 2019.

Felt

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

		Antal	BBR areal m ²
B1	Andelsboliger	151	10.385
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	13	715
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 2019

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	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	X	
		Kr.	Gns. kr. pr. m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	246.700.000	21.419
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 2019

2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

Felt

		Indtægt ultimo-måned x 12	Gns. kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift	4.203.129	405
H2	Erhvervslejeindtægter	286.020	28
H3	Boliglejeindtægter	376.452	36
		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	127	73
			Indeværende år
			Gns. kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi		15.066
K2	Gæld - omsætningsaktiver		-1.484
K3	Teknisk andelsværdi		13.582

Nøgleoplysninger opgjort pr. 30. september 2019

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)	51	59	38
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m ²)	0	0	0
M3	Vedligehold, i alt (kr. pr. m²)	51	59	38

N Ejendommens energimærkning C

Nøgleoplysninger opgjort pr. 30. september 2019

4 Finansielle forhold

Felt

P	Friværdi (gældsforpligtelse sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	<u>-2%</u>
---	---	------------

4.1 Afdrag

Felt

	<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>Indeværende år</u>	
R	Årets afdrag pr. andels-m ²	112	63	68

Nøgleoplysninger opgjort pr. 30. september 2019

5 Forenings bemærkninger til skemaet

Felt

Andelsboligforeningens bemærkninger til skemaet:

Foreningen har i 2018/19 solgt loftareal. BBR er ikke korrigeret for dette.

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.

Kasper Rohan Schmidt

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-627149289133
Tidspunkt for underskrift: 27-11-2019 kl.: 07:33:44
Underskrevet med NemID

Ida Hee Søemod

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-495108098761
Tidspunkt for underskrift: 28-11-2019 kl.: 09:37:25
Underskrevet med NemID

Martin Dogandzic Bøgelund

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-268285065187
Tidspunkt for underskrift: 24-11-2019 kl.: 17:34:47
Underskrevet med NemID

Sidsel Hviid

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-793278540614
Tidspunkt for underskrift: 25-11-2019 kl.: 14:17:04
Underskrevet med NemID

Anne Kathrine Storm

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-931601033899
Tidspunkt for underskrift: 26-11-2019 kl.: 09:32:14
Underskrevet med NemID

Emil Hørlyck Akselsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-104177596311
Tidspunkt for underskrift: 26-11-2019 kl.: 07:30:48
Underskrevet med NemID

Åsmund Boye Kverneland

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-293735423299
Tidspunkt for underskrift: 24-11-2019 kl.: 12:30:34
Underskrevet med NemID

Svend Asbjørn Sørensen

Som Administrator NEM ID
RID: 62916967
Tidspunkt for underskrift: 26-11-2019 kl.: 10:03:26
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. 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 secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur'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 esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 1be27bc0Xhsm30891361

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: 29-11-2019 kl.: 11:48:38

Underskrevet med NemID

NEM ID

Jakob Gam Esmann

Som Dirigent

PID: 9208-2002-2-692491509744

Tidspunkt for underskrift: 20-12-2019 kl.: 18:36:01

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 1be27dbcXhsM30891361

This document is signed with esignatur. 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 secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur'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 esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.