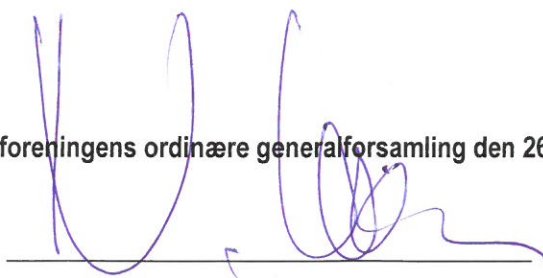


**Andelsboligforeningen  
Parkalléen**

**CVR-nummer 20 43 18 30**

**Årsrapporten 2019/2020**

Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 26. januar 2021



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 2020	25

## Foreningsoplysninger

<b>Foreningen</b>	Andelsboligforeningen Parkalléen c/o Advokatfirmaet Nicolai Giødesen Frederiksholm Kanal 18 1220 København K
<b>Bestyrelse</b>	Kasper Schmidt, formand Martin Dogandzic Bøgelund Ida Søemod Sidsel Hviid Anne Kathrine Storm Mille Havgaard Simonsen Åsmund Boye Kverneland
<b>Administrator</b>	Advokatfirmaet Nicolai Giødesen Frederiksholms Kanal 18 1220 København K
<b>Revision</b>	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør
<b>Bank</b>	Arbejdernes Landsbank Nørrebrogade 62 2200 København N
<b>Boliger</b>	Andelsboliger, 154 stk., i alt 10.665 m <sup>2</sup> Boliglejemål, 9 stk., i alt 526 m <sup>2</sup> Erhvervslejemål, 4 stk., i alt 418 m <sup>2</sup> Andelsboliger/lejemål i alt 167 stk., i alt 11.609 m <sup>2</sup>
<b>Stiftelsesdato</b>	17. september 1997

## Administrator- og bestyrelsespåtegning

Administrator og bestyrelse har aflagt årsrapport for Andelsboligforeningen Parkalléen for 2019/2020.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, og 6, stk. 2 og 8, bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019, 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 2020 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 – 30. september 2020.

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 11. januar 2021

### Administrator

Advokat Nicolai Giødesen

### Bestyrelsen

Kasper Schmidt, formand

Martin Dogandzic Bøgelund

Ida Søemod

Sidsel Hviid

Mille Havgaard Simonsen

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 2019 - 30. september 2020, 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 2020 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 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 11. januar 2021

**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 2019/2020 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. 300 af 26. marts 2019, 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 rentekomkostninger 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 fremførelse, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

### Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til disponering af regnskabsperiodens resultat, herunder eventuelle forslag om overførelse til "Andre reserver", f.eks. reservation af beløb til dækning af fremtidige vedligeholdelsesomkostninger på foreningens ejendom. Forslag om overførelse af beløb til "Overført resultat mv." er alene specificeret af hensyn til at kunne vurdere, hvorvidt den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække betalte prioritetsafdrag med fradrag af ikke likvide omkostninger (regnskabsmæssige afskrivninger, amortisering af kurstab, indeksregulering vedrørende indeksslån mv.).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Kostprisen for grunde og bygninger omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Kostpris omfatter endvidere renoverings- og forbedringsomkostninger. Kurstab ved indfrielse og optagelse af lån indgår ikke i kostprisen for grunde og bygninger.

Der afskrives ikke på grunde og bygninger.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en forventet brugstid på 5 – 10 år.



## Regnskabspraksis

### Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger og fortjeneste indregnes i resultatopgørelsen under øvrige indtægter.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Bindingspligt over for Grundejernes Investeringsfond består af indestående på særskilt konto hos Grundejernes Investeringsfond. Rentetilskrivningen på indestående føres under finansielle poster.

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 fremførelse, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

### Øvrige noter

#### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 22. 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 23 anførte nøgletal har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold.

#### Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andele.

## Resultatopgørelse 2019/20

Note	Regnskab 2019/20	Budget 2019/20 <small>(ej revideret)</small>	Regnskab 2018/19	
<b>Indtægter</b>				
	Boligafgift	4.262.478	4.200.000	4.198.607
	Ydelse, dørprojekt	242.227	240.000	240.249
1	Løjeindtægter	670.052	700.000	665.551
	Vaskeriindtægter	197.648	170.000	170.984
2	Øvrige indtægter	206.983	30.000	104.709
	<b>Indtægter i alt</b>	<b>5.579.389</b>	<b>5.340.000</b>	<b>5.380.100</b>
<b>Omkostninger</b>				
3	Ejendomsskat og forsikringer	716.071	710.000	706.531
4	Forbrugsafgifter	630.573	510.000	489.966
5	Renholdelse	581.263	560.000	555.754
6	Vedligeholdelse, løbende	8.521.862	640.000	439.197
7	Administrationsomkostninger	458.592	530.000	461.977
8	Øvrige foreningsomkostninger	77.746	30.000	20.933
12	Afskrivninger	45.774	50.000	45.774
	<b>Ordinære driftsomkostninger i alt</b>	<b>11.031.882</b>	<b>3.030.000</b>	<b>2.720.131</b>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-5.452.493</b>	<b>2.310.000</b>	<b>2.659.969</b>
9	Finansielle indtægter	0	0	3.073
10	Finansielle omkostninger	744.492	840.000	1.514.731
	<b>Finansielle poster, netto</b>	<b>-744.492</b>	<b>-840.000</b>	<b>-1.511.657</b>

## Resultatopgørelse 2019/20

Note	Regnskab 2019/20	Budget 2019/20 <small>(ej revideret)</small>	Regnskab 2018/19
<b>Resultat før skat</b>	-6.196.985	1.470.000	1.148.311
Skat af årets resultat	0	0	0
<b>Årets resultat / overskud</b>	<b>-6.196.985</b>	<b>1.470.000</b>	<b>1.148.311</b>
Forslag til resultatdisponering:			
Betalte prioritetsafdrag	777.904	656.184	707.765
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar mv.	-45.774	-50.000	-45.774
Amortisering af kurstab på obligationslån	-3.571	-80.000	0
Overført restandel af årets resultat	-6.925.544	943.816	486.320
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-6.196.985</b>	<b>1.470.000</b>	<b>1.148.311</b>

## Balance 30. september

## Aktiver

Note		2019/20	2018/19
11	Ejendommen	81.187.160	73.256.285
12	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	242.843	288.617
	<b>Anlægsaktiver</b>	<b>81.430.003</b>	<b>73.544.902</b>
13	Indestående Grundejernes Investeringsfond	494.176	453.819
	Restance andelshavere	193	0
	Mellemregning administrator	2.326.321	0
19	Vandregnskab	20.712	27.920
	Andre tilgodehavender	18.845	14.864
18	Periodeafgrænsningsposter	313.349	329.966
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>3.173.596</b>	<b>826.569</b>
14	Likvide beholdninger	7.724.046	16.853.605
	<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>10.897.642</b>	<b>17.680.174</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>92.327.645</b>	<b>91.225.076</b>

## Balance 30. september

## Passiver

Note		2019/20	2018/19
	Andelsindskud	2.134.000	2.087.160
	Overført resultat mv.	8.502.655	14.237.977
15	<b>Egenkapital</b>	<b>10.636.655</b>	<b>16.325.137</b>
	Lejernes vedligeholdelseskonto	313.362	517.230
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>313.362</b>	<b>517.230</b>
16	Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	73.955.469	72.113.756
	<b>Langfristet gæld</b>	<b>73.955.469</b>	<b>72.113.756</b>
16	Kreditinstitutter i øvrigt	816.799	743.153
	Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	4.351.411	813.250
	Mellemregning andelshavere, knopskydning	1.519.953	0
	Restancer, andelshavere	0	3.563
	Mellemregning med administrator	0	6.146
	Deposita	252.121	210.074
	Forudbetalt boligafgift og leje	43.183	43.599
17	Varmeregnskab	328.252	351.618
20	Anden gæld	110.441	97.550
	<b>Kortfristet gæld</b>	<b>7.422.160</b>	<b>2.268.954</b>
	<b>Gæld i alt</b>	<b>81.377.629</b>	<b>74.382.709</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>92.327.645</b>	<b>91.225.076</b>
21	Eventualforpligtelser		
22	Beregning af andelsværdi		
23	Nøgletal		

## Noter til årsregnskabet

	Regnskab 2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	Regnskab 2018/19
<b>1 Lejeindtægter</b>			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	355.366	410.000	382.685
Lejeindtægter, erhvervslejemål	314.686	290.000	282.866
	<b>670.052</b>	<b>700.000</b>	<b>665.551</b>
<b>2 Øvrige indtægter</b>			
Ventelistegebyr	18.275	0	14.625
Drift af beboerlokale	14.113	20.000	18.924
Diverse indtægter herunder ej anvendt indiv. Vedl.	174.596	10.000	71.160
	<b>206.983</b>	<b>30.000</b>	<b>104.709</b>
<b>3 Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	617.538	600.000	595.439
Forsikringer	98.533	110.000	111.093
	<b>716.071</b>	<b>710.000</b>	<b>706.531</b>
<b>4 Forbrugsafgifter</b>			
Renovation	390.409	340.000	321.295
Elforbrug fællesarealer inkl. byggestrøm	240.164	170.000	159.412
Vandafgift	0	0	9.259
	<b>630.573</b>	<b>510.000</b>	<b>489.966</b>
<b>5 Renholdelse</b>			
Viceværtsservice	581.263	560.000	555.754
Viceværtsservice, ekstraarbejder	0	0	0
	<b>581.263</b>	<b>560.000</b>	<b>555.754</b>

## Noter til årsregnskabet

	Regnskab 2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	Regnskab 2018/19
<b>6 Vedligeholdelse, løbende</b>			
Vaskeri	15.938		12.473
Varmeanlæg	23.875		65.329
Teknisk bistand	90.904		11.094
Renovering af skorsten m.m.	1.134.795		55.944
Vinduer	0		0
Låseservice	32.953		29.171
Tømrer og snedker	17.844		0
Småanskaffelser	2.728		3.573
Elektriker	41.247		47.513
VVS	33.338		201.125
Maler	8.760		1.878
Murer	53.836		0
Faldstammer	109.650		1.844
Vedligeholdelse fællesarealer	26.441		9.253
Vandrørprojekt	6.929.555		0
	<b>8.521.862</b>	<b>640.000</b>	<b>439.197</b>
<b>7 Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	212.334	210.000	210.555
Revision og regnskabsmæssig assistance	36.904	40.000	36.250
Skattemæssig assistance	2.500	8.750	2.500
Ekstrahonorar vedr. nøgleoplysninger	1.250	1.250	1.250
Advokat	10.625	10.000	0
Vand- og varmeregnskabshonorar	66.885	70.000	63.574
Telefongodtgørelse mv.	20.007	20.000	21.905
Gebyrer	6.260	10.000	5.488
Abonnementer og kontingenter	68.060	90.000	80.586
Kontorartikler og porto	10.790	20.000	14.302
Møder og generalforsamling	1.877	10.000	13.878
Arbejdsweekend	6.620	30.000	5.040
Øvrige omkostninger	14.480	10.000	6.649
	<b>458.592</b>	<b>530.000</b>	<b>461.977</b>



## Noter til årsregnskabet

	Regnskab 2019/20	Budget 2019/20 (ej revideret)	Regnskab 2018/19
<b>8 Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Valuarvurdering	55.625	20.000	12.500
Tab på lejere (tomgang)	22.121	10.000	8.433
	<u>77.746</u>	<u>30.000</u>	<u>20.933</u>
<b>9 Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter, bank	0	0	3.073
Kuponrente ved indfrielse	0	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3.073</u>
<b>10 Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	728.214	760.000	1.511.424
Renter bank	12.459	0	0
Amortisering af kurstab på prioritetslån	3.571	80.000	0
Renteomkostninger i øvrigt	249	0	3.307
	<u>744.492</u>	<u>840.000</u>	<u>1.514.731</u>

## Noter til årsregnskabet

	2019/20	2018/19
<b>11 Ejendommen, matrikelbetegnelse 5335 - 5338 Udenbys Klædebo Kvarter</b>		
Kostpris 1. oktober	73.256.285	61.290.656
Tilgang, Altan- og kælderprojekt 1. etape	6.635.215	11.706.690
Tilgang, knopskydning	1.536.197	18.402
Tilgang, vandrørsprojekt	-240.537	240.537
Vedligeholdelsesandel byfornyelsesprojekt	0	0
<b>Kostpris 30. september</b>	<b>81.187.160</b>	<b>73.256.285</b>
Opskrivninger 1. oktober	0	0
Årets opskrivning	0	0
<b>Opskrivninger 30. september</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>81.187.160</b>	<b>73.256.285</b>

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

## Noter til årsregnskabet

	2019/20	2018/19
<b>12 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. oktober	2.190.759	2.190.759
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris 30. september	<u>2.190.759</u>	<u>2.190.759</u>
Afskrivninger 1. oktober	1.902.142	1.856.368
Årets afskrivninger	45.774	45.774
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 30. september	<u>1.947.916</u>	<u>1.902.142</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<u>242.843</u>	<u>288.617</u>
Forventet levetid, år	<u>5-10</u>	<u>5-10</u>

**13 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

	2019/20	2018/19	
<b>14 Likvide beholdninger</b>			
Kassebeholdning	0	0	
Arbejdernes Landsbank	3.353.466	1.873.015	
Nykredit låneomlægning	0	10.157	
Nykredit	4.370.580	14.970.434	
	<b>7.724.046</b>	<b>16.853.605</b>	
<b>15 Egenkapital før andre reserver</b>			
	Andels- indskud	Overført resultat mv.	I alt
Saldo 1. oktober	2.087.160	14.237.977	<b>16.325.137</b>
Tilgang nye andele	46.800	0	<b>46.800</b>
Regulering andele tidligere år	40	-40	<b>0</b>
Tillægsværdi nye andele		2.605.465	<b>2.605.465</b>
Tillægsværdi nye andele loftareal		671.125	<b>671.125</b>
Kurstab fra indfriet lån		-2.814.887	<b>-2.814.887</b>
<i>Overført af årets resultat i øvrigt:</i>			
Betalte prioritetsafdrag		777.904	<b>777.904</b>
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar mv.		-45.774	<b>-45.774</b>
Amortisering af kurstab mv. på obligationslån		-3.571	<b>-3.571</b>
Rest af årets resultat		-6.925.544	<b>-6.925.544</b>
<b>Saldo 30. september</b>	<b>2.134.000</b>	<b>8.502.655</b>	<b>10.636.655</b>

## Noter til årsregnskabet

## 16 Kreditinstitutter i øvrigt

	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Amortiseret kursstab
Nykredit, kontantlån			
Hovedstol 6.000.000			
Restløbetid 29 år 9 mdr.			
Rente p.a. 1,5 %	8.608	0	0
Nykredit, kontantlån			
Hovedstol 18.883.000			
Obligationsrestgæld 19.901.673			
Rente p.a. 1,8976 %	0	0	0
Nykredit. Kontant - annuitetslån			
Hovedstol 25.570.000			
Kontantrente 1,1656	33.054	0	0
Nykredit obligatinslån			
Hovedstol 44.153.000			
Obligationsrente 1 %	50.746	0	0
Nykredit kontantlån			
Hovedstol 18.000.000			
Restløbetid 19 år 3 mdr.			
Rente 0,6 %	154.441	777.904	79.060
Nykredit kontantlån			
Hovedstol 61.680.000			
Restløbetid 29 år 3 mdr.			
Rente 0,5 %	481.365	0	4.050.768
	<u>728.214</u>	<u>777.904</u>	<u>4.129.828</u>
Amortiseret kursstab 1. oktober			2.814.887
Amortiseret kursstab opstået i året			4.133.399
Regulering via egenkapital			-2.814.887
Amortiseret kursstab 31. december			4.129.828
<b>Omkostningsført i året</b>			<u><b>3.571</b></u>

## Noter til årsregnskabet

## 16 Kreditinstitutter i øvrigt (fortsat)

	Kurs	Restgæld primo	Restgæld ultimo	Kurs værdi
Nykredit. Kontant - annuitetslån				
Hovedstol 25.570.000				
Restløbetid 30 år.				
Obligationsrente 1 %,				
Kontantrente 1,1656	100	25.570.000	0	0
Nykredit obligatinslån				
Hovedstol 44.153.000				
Restløbetid 30 år.				
Obligationsrente 1 %	97	44.153.000	0	0
Nykredit kontantlån				
Hovedstol 18.000.000				
Restløbetid 19 år 3 mdr.				
Rente 0,6 %	100	0	17.222.096	18.239.149
Nykredit kontantlån				
Hovedstol 61.680.000				
Restløbetid 29 år 3 mdr.				
Rente 0,5 %	98	0	61.680.000	59.635.308
		<u>69.723.000</u>	<u>78.902.096</u>	<u>77.874.457</u>
Regnskabsmæssig værdi, prioritetsgæld				78.902.096
Amortiseret kurstab				-4.129.828
<b>Regnskabsmæssig værdi, prioritetsgæld inkl. amortiseret kurstab</b>				<u>74.772.268</u>
Heraf kortfristet del af den langfristede gæld				<u>816.799</u>
Heraf langfristet del				<u>73.955.469</u>

## Noter til årsregnskabet

	2019/20	2018/19
<b>17 Varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	816.016	815.958
Fjernvarmeomkostning	493.819	465.527
Varmeafslutning	6.055	1.188
	<u>328.252</u>	<u>351.618</u>
<b>18 Periodeafgrænsningsposter</b>		
Ejendomsskat	123.860	148.860
Dagrenovation	87.841	79.661
Vand	101.648	101.445
	<u>313.349</u>	<u>329.966</u>
<b>19 Vandregnskab</b>		
Indbetalt a conto	364.056	362.456
Vandomkostning	391.786	391.175
Vandafslutning	7.017	798
	<u>-20.712</u>	<u>-27.920</u>
<b>20 Anden gæld</b>		
Afsat revision og regnskabsmæssig assistance	38.800	35.400
Omkostningskreditorer	71.641	62.150
	<u>110.441</u>	<u>97.550</u>

## Noter til årsregnskabet

### 21 Eventualforpligtelser

#### **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser:**

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve på t.kr. 18.000 og t.kr. 61.680 med pant i ejendommen til bogført værdi t.kr. 81.187.

**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

### 22 Beregning af andelsværdi

Beregning af andelskronen i henhold til §5, stk. 2 i "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber": Ejendomsværdi, kontant handelsværdi vurderet af Gottlieb + Partners den 30. juni 2020.

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

		2019/20	2018/19
Foreningens egenkapital		10.636.655	16.325.137
Valuarvurdering	282.400.000		246.700.000
Bogført værdi af ejendommen og driftsmidler	-81.430.003	200.969.997	-73.544.902
Prioritetsgæld, restgæld	74.772.268		72.856.909
Prioritetsgæld, kursværdi	-77.874.457	-3.102.189	-74.473.820
Henlagt til andelsreservefond		-48.454.463	-31.398.324
		<u>160.050.000</u>	<u>156.465.000</u>
Indbetalt andelskapital:		<u>2.134.000</u>	<u>2.087.160</u>
Værdi pr. andelskrone	160.050.000 =	<u>75</u>	<u>75</u>
	2.134.000		
Værdi pr. m <sup>2</sup>	160.050.000 =	<u>15.000</u>	<u>15.000</u>
	10.670		

Der gøres opmærksom på, at der jf. BBR-registret er i alt 10.567 m<sup>2</sup> mens der er anvendt 10.670 m<sup>2</sup> i andelskroneberegningen, hvor 98 m<sup>2</sup> vedr. nyt loftareal.

Valuaren oplyser, at beregningen er baseret på et teoretisk forrentningskrav på 4,4 pct. inkl. et forventet inflationsniveau på 1,0 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 3,4% til 3,8% alt andet lige vil reducere dagsværdien af ejendommen med kr. 39 mio.

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

Bestyrelsen indstiller til fastfrysning af valuarvurderingen ved godkendelse af regnskabet.

## Noter til årsrapporten

### 23 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 <sup>2</sup> )
Andelsboliger	154	10.567
Boliglejemål	9	526
Erhvervslejemål	4	418
	167	11.511

Beregneede nøgletal for foreningen:

	kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering	12.965	11.902
Valuarvurdering	26.725	24.533
Anskaffelsessum (kostpris)	7.683	7.053
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.670	6.123
Foreslået andelsværdi	15.146	13.904
Reserver uden for andelsværdi	0	0
		kr./m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m <sup>2</sup>		403
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m <sup>2</sup>		676
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m <sup>2</sup>		753
Omkostninger mv. i % af (omkostninger + finansielle poster netto + afdrag):		i %
Vedligeholdelsesomkostninger		68%
Øvrige omkostninger		20%
Finansielle poster, netto		6%
Afdrag		6%
		100%
Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter		76%

## Nøgleoplysninger opgjort pr. 30. september 2020

### 1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr. 30. september 2020.  
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) indberettes af foreningens realkreditinstitut.  
Seneste regnskabsperiode er 1. oktober 2019 til 30. september 2020.

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 <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	154	10.567
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	9	526
B4	Erhvervslejemål	4	418
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	0	0
B6	<b>I alt</b>	<b>167</b>	<b>11.511</b>

		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 2020

### 1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen (fortsat)

Felt

		<u>Ja</u>	<u>Nej</u>
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		
		<u>Anskaffelses-</u> <u>sum</u>	<u>Valuar-</u> <u>vurdering</u>
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	X	Offentlig vurdering
		Kr.	Gns. kr. pr. m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	282.400.000	24.533
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0	
		<u>Ja</u>	<u>Nej</u>
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning?	X	
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?		X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		X

## Nøgleoplysninger opgjort pr. 30. september 2020

### 2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

Felt

		Indtægt ultimo-måned x 12	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift	4.319.364	409
H2	Erhvervslejeindtægter	343.056	32
H3	Boliglejeindtægter	343.464	33
		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 <sup>2</sup>	73	109
			Indeværende år
K1	Andelsværdi		15.146
K2	Gæld - omsætningsaktiver		6.670
K3	<b>Teknisk andelsværdi</b>		<b>21.816</b>

## Nøgleoplysninger opgjort pr. 30. september 2020

### 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 <sup>2</sup> )	59	38	740
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m <sup>2</sup> )	0	0	0
M3	<b>Vedligehold, i alt (kr. pr. m<sup>2</sup>)</b>	<b>59</b>	<b>38</b>	<b>740</b>

N Ejendommens energimærkning C

## Nøgleoplysninger opgjort pr. 30. september 2020

### 4 Finansielle forhold

Felt

P	Friværdi (gældsforpligtelse sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	<u>0%</u>
---	---	-----------

### 4.1 Afdrag

Felt

	<u>Forrige år</u>	<u>Sidste år</u>	<u>Indeværende år</u>	
R	Årets afdrag pr. andels-m <sup>2</sup>	63	68	74

## Nøgleoplysninger opgjort pr. 30. september 2020

### 5 Forenings bemærkninger til skemaet

Felt

Andelsboligforeningens bemærkninger til skemaet:

Foreningen har i 2018/19 og 2019/20 solgt loftareal. BBR er ikke korrigeret for dette.



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Sidsel Hviid

### Næstformand

På vegne af: Næstforkvinde

Serienummer: PID:9208-2002-2-793278540614

IP: 193.3.xxx.xxx

2021-02-02 15:12:39Z

NEM ID 

## Kasper Rohan Schmidt

### Bestyrelsesformand

På vegne af: Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-627149289133

IP: 195.182.xxx.xxx

2021-02-02 20:46:13Z

NEM ID 

## Martin Dogandzic Bøgelund

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsen

Serienummer: PID:9208-2002-2-268285065187

IP: 80.71.xxx.xxx

2021-02-03 08:26:27Z

NEM ID 

## Åsmund Boye Kverneland

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-293735423299

IP: 194.62.xxx.xxx

2021-02-03 11:29:11Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: OWW10-BZ0BO-SC3IC-CF370-XEDUJ-W6U3J

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>