

**Andelsboligforeningen  
Parkalléen**

**CVR-nummer 20 43 18 30**

**Årsrapporten 2020/2021**

**Godkendt på foreningens ordinære generalforsamling den 2022**

---

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 2021	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 Hansen Sidsel Hviid Anne Kathrine Storm Rasmus Roland Christensen 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, 155 stk., i alt 10.729 m <sup>2</sup> Boliglejemål, 8 stk., i alt 462 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 2020/2021.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 – 30. september 2021.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af foreningens finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 3. januar 2022

### Administrator

Advokat Nicolai Giødesen

### Bestyrelsen

Kasper Schmidt, formand

Martin Hansen

Rasmus Roland Christensen

Sidsel Hviid

Åsmund Boye Kverneland

Anne Kathrine Storm

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Parkalléen:

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Parkalléen for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2021 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2020 - 30. september 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. 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 3. januar 2022

**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 2020/2021 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, andelsloven, bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger mv. og 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, oplysning om andelenes værdi og 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 23. 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 24 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 følger kravene i bilag 1 i bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.”

## Resultatopgørelse 2020/21

Note	Regnskab 2020/21	Budget 2020/21	Regnskab 2019/20
		(ej revideret)	
<b>Indtægter</b>			
	Boligafgift	4.332.324	4.262.478
	Ydelse, dørprojekt	244.466	242.227
1	Lejeindtægter	673.117	670.052
	Vaskeriindtægter	180.882	197.648
2	Øvrige indtægter	178.913	206.983
	<b>Indtægter i alt</b>	<b>5.609.703</b>	<b>5.579.389</b>
<b>Omkostninger</b>			
3	Ejendomsskat og forsikringer	725.758	716.071
4	Forbrugsafgifter	535.633	630.573
5	Renholdelse	575.904	581.263
6	Vedligeholdelse, løbende	1.552.689	8.521.862
7	Administrationsomkostninger	480.336	458.592
8	Øvrige foreningsomkostninger	18.617	77.746
12	Afskrivninger	45.774	45.774
	<b>Ordinære driftsomkostninger i alt</b>	<b>3.934.712</b>	<b>11.031.882</b>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.674.991</b>	<b>-5.452.493</b>
9	Finansielle indtægter	0	0
10	Finansielle omkostninger	836.818	744.492
	<b>Finansielle poster, netto</b>	<b>-836.818</b>	<b>-744.492</b>

## Resultatopgørelse 2020/21

Note	Regnskab 2020/21	Budget 2020/21 <small>(ej revideret)</small>	Regnskab 2019/20
<b>Resultat før skat</b>	<b>838.173</b>	<b>960.200</b>	<b>-6.196.985</b>
Skat af årets resultat	0	0	0
<b>Årets resultat / overskud</b>	<b>838.173</b>	<b>960.200</b>	<b>-6.196.985</b>
Forslag til resultatdisponering:			
Betalte prioritetsafdrag	4.572.626	853.000	777.904
Regnskabsmæssige afskrivninger af inventar mv.	-45.774	-45.800	-45.774
Amortisering af kurstab på obligationslån	-154.943	0	-3.571
Overført restandel af årets resultat	-3.533.736	153.000	-6.925.544
<b>Disponeret i alt</b>	<b>838.173</b>	<b>960.200</b>	<b>-6.196.985</b>

## Balance 30. september

## Aktiver

Note		2020/21	2019/20
11	Ejendommen	81.187.160	81.187.160
12	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	197.069	242.843
	<b>Anlægsaktiver</b>	<b>81.384.229</b>	<b>81.430.003</b>
13	Indestående Grundejernes Investeringsfond	23.886	494.176
	Restance andelshavere	0	193
	Mellemregning administrator	445.083	2.326.321
19	Vandregnskab	64.318	20.712
	Andre tilgodehavender	383.473	18.845
18	Periodeafgrænsningsposter	357.156	313.349
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.273.916</b>	<b>3.173.596</b>
14	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.832.949</b>	<b>7.724.046</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>4.106.865</b>	<b>10.897.642</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>85.491.094</b>	<b>92.327.645</b>

## Balance 30. september

## Passiver

Note		2020/21	2019/20
	Andelsindskud	2.146.800	2.134.000
	Overført resultat mv.	10.257.951	8.502.655
15	<b>Egenkapital</b>	<b>12.404.751</b>	<b>10.636.655</b>
	Lejernes vedligeholdelseskonto	241.996	313.362
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>241.996</b>	<b>313.362</b>
16	Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	69.553.358	73.955.469
	<b>Langfristet gæld</b>	<b>69.553.358</b>	<b>73.955.469</b>
16	Kreditinstitutter i øvrigt	663.704	816.799
	Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	1.167.994	4.351.411
	Mellemregning andelshavere, knopskydning	770.753	1.519.953
	Restancer, andelshavere	10.240	0
	Deposita	248.926	252.121
	Forudbetalt boligafgift og leje	35.734	43.183
17	Varmeregnskab	281.235	328.252
20	Anden gæld	112.402	110.441
	<b>Kortfristet gæld</b>	<b>3.290.988</b>	<b>7.422.160</b>
	<b>Gæld i alt</b>	<b>72.844.346</b>	<b>81.377.629</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>85.491.094</b>	<b>92.327.645</b>
21	Valuarvurdering indhentet inden 1. juli 2020		
22	Eventualforpligtelser		
23	Beregning af andelsværdi		
24	Nøgletal		

## Noter til årsregnskabet

	Regnskab 2020/21	Budget 2020/21 (ej revideret)	Regnskab 2019/20
<b>1 Lejeindtægter</b>			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	327.251	367.000	355.366
Lejeindtægter, erhvervslejemål	345.866	343.000	314.686
	<b>673.117</b>	<b>710.000</b>	<b>670.052</b>
<b>2 Øvrige indtægter</b>			
Ventelistegebyr	28.975	0	18.275
Drift af beboerlokale	3.677	13.600	14.113
Arbejdsweekend	46.000	47.000	0
Diverse indtægter herunder ej anvendt indiv. Vedl.	100.261	10.000	174.596
	<b>178.913</b>	<b>70.600</b>	<b>206.983</b>
<b>3 Ejendomsskat og forsikringer</b>			
Ejendomsskatter	570.439	620.000	617.538
Forsikringer	155.320	110.000	98.533
	<b>725.758</b>	<b>730.000</b>	<b>716.071</b>
<b>4 Forbrugsafgifter</b>			
Renovation	403.557	360.000	390.409
Elforbrug fællesarealer inkl. byggestrøm	132.076	200.000	240.164
	<b>535.633</b>	<b>560.000</b>	<b>630.573</b>
<b>5 Renholdelse</b>			
Viceværtsservice	575.904	585.000	581.263
Viceværtsservice, ekstraarbejder	0	0	0
	<b>575.904</b>	<b>585.000</b>	<b>581.263</b>

## Noter til årsregnskabet

	Regnskab 2020/21	Budget 2020/21 (ej revideret)	Regnskab 2019/20
<b>6 Vedligeholdelse, løbende</b>			
Vaskeri	15.938		15.938
Varmeanlæg	92.673		23.875
Teknisk bistand	0		90.904
Renovering af skorsten m.m.	197.103		1.134.795
Glarmester	34.540		0
Låseservice	24.357		32.953
Tømrer og snedker	6.773		17.844
Småanskaffelser	6.399		2.728
Elektriker	857.613		41.247
VVS	79.645		33.338
Maler	8.033		8.760
Murer	17.978		53.836
Faldstammer	203.671		109.650
Vedligeholdelse fællesarealer	7.967		26.441
Vandrørprojekt	0		6.929.555
	<b>1.552.689</b>	<b>1.300.000</b>	<b>8.521.862</b>
<b>7 Administrationsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	213.303	214.000	212.334
Revision og regnskabsmæssig assistance	36.250	40.000	36.904
Skattemæssig assistance	2.500	8.750	2.500
Ekstrahonorar vedr. nøgleoplysninger	1.250	1.250	1.250
Advokat	7.031	10.000	10.625
Vand- og varmeregnskabshonorar	68.622	70.000	66.885
Telefongodtgørelse mv.	16.407	20.000	20.007
Gebyrer	2.324	10.000	6.260
Abonnementer og kontingenter	65.794	90.000	68.060
Kontorartikler og porto	8.588	20.000	10.790
Møder og generalforsamling	357	10.000	1.877
Arbejdsweekend	3.912	20.000	6.620
Øvrige omkostninger	53.999	130.600	14.480
	<b>480.336</b>	<b>644.600</b>	<b>458.592</b>



## Noter til årsregnskabet

	Regnskab 2020/21	Budget 2020/21	Regnskab 2019/20
		(ej revideret)	
<b>8 Øvrige foreningsomkostninger</b>			
Valuarvurdering	0	0	55.625
Tab på lejere (tomgang)	18.617	10.000	22.121
	<b>18.617</b>	<b>10.000</b>	<b>77.746</b>
<b>9 Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter, bank	0	20.000	0
	<b>0</b>	<b>20.000</b>	<b>0</b>
<b>10 Finansielle omkostninger</b>			
Prioritetsrenter og bidrag	658.321	689.000	728.214
Renter bank	23.451	0	12.459
Amortisering af kurstab på prioritetslån	154.943	0	3.571
Renteomkostninger i øvrigt	103	0	249
	<b>836.818</b>	<b>689.000</b>	<b>744.492</b>

## Noter til årsregnskabet

	2020/21	2019/20
<b>11 Ejendommen, matrikelbetegnelse 5335 - 5338 Udenbys Klædebo Kvarter</b>		
Kostpris 1. oktober	81.187.160	73.256.285
Tilgang, Altan- og kælderprojekt 1. etape	0	6.635.215
Tilgang, knopskydning	0	1.536.197
Tilgang, vandrørsprojekt	0	-240.537
<b>Kostpris 30. september</b>	<b>81.187.160</b>	<b>81.187.160</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>81.187.160</b>

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

## Noter til årsregnskabet

	2020/21	2019/20
<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	<b>2.190.759</b>	<b>2.190.759</b>
Afskrivninger 1. oktober	1.947.916	1.902.142
Årets afskrivninger	45.774	45.774
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 30. september	<b>1.993.690</b>	<b>1.947.916</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b>197.069</b>	<b>242.843</b>
Forventet levetid, år	5-10	5-10

### 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 lejemåls overgang til andel.

## Noter til årsregnskabet

	2020/21	2019/20	
<b>14 Likvide beholdninger</b>			
Arbejdernes Landsbank	2.807.391	3.353.466	
Nykredit	25.558	4.370.580	
	<b>2.832.949</b>	<b>7.724.046</b>	
<b>15 Egenkapital før andre reserver</b>			
	Andels- indskud	Overført resultat mv.	I alt
Saldo 1. oktober	2.134.000	8.502.655	<b>10.636.655</b>
Tilgang nye andele	12.800	0	<b>12.800</b>
Regulering andele tidligere år		0	<b>0</b>
Tillægsværdi nye andele		917.123	<b>917.123</b>
Tillægsværdi nye andele loftareal		0	<b>0</b>
Kurstab fra indfriet lån		0	<b>0</b>
<i>Overført af årets resultat i øvrigt:</i>			
Betalte prioritetsafdrag		4.572.626	<b>4.572.626</b>
Regnskabsmæssige afskrivninger på inventar mv.		-45.774	<b>-45.774</b>
Amortisering af kurstab mv. på obligationslån		-154.943	<b>-154.943</b>
Rest af årets resultat		-3.533.736	<b>-3.533.736</b>
<b>Saldo 30. september</b>	<b>2.146.800</b>	<b>10.257.951</b>	<b>12.404.751</b>

## Noter til årsregnskabet

### 16 Kreditinstitutter i øvrigt

	Renter og bidrag	Betalte afdrag i året	Amortiseret kurstab
Nykredit kontantlån			
Hovedstol 18.000.000			
Restløbetid 18 år 3 mdr.			
Rente 0,6 %	133.517	4.572.626	61.640
Nykredit kontantlån			
Hovedstol 61.680.000			
Restløbetid 28 år 3 mdr.			
Rente 0,5 %	524.804	0	4.050.768
	<b>658.321</b>	<b>4.572.626</b>	<b>4.112.408</b>
Amortiseret kurstab 1. oktober			4.129.828
Amortiseret kurstab opstået i året			137.523
Regulering via egenkapital			0
Amortiseret kurstab 31. december			4.112.408
<b>Omkostningsført i året</b>			<b>154.943</b>

## Noter til årsregnskabet

### 16 Kreditinstitutter i øvrigt (fortsat)

	Kurs	Restgæld primo	Restgæld ultimo	Kurs værdi
Nykredit kontantlån				
Hovedstol 18.000.000				
Restløbetid 19 år 3 mdr.				
Rente 0,6 %	100	17.222.096	12.649.470	12.204.384
Nykredit kontantlån				
Hovedstol 61.680.000				
Restløbetid 29 år 3 mdr.				
Rente 0,5 %	98	61.680.000	61.680.000	55.433.050
		<b>78.902.096</b>	<b>74.329.470</b>	<b>67.637.434</b>
Regnskabsmæssig værdi, prioritetsgæld				74.329.470
Amortiseret kurstab				-4.112.408
<b>Regnskabsmæssig værdi, prioritetsgæld inkl. amortiseret kurstab</b>				<b>70.217.062</b>
<b>Heraf kortfristet del af den langfristede gæld</b>				<b>663.704</b>
<b>Heraf langfristet del</b>				<b>69.553.358</b>

## Noter til årsregnskabet

	2020/21	2019/20
<b>17 Varmeregnskab</b>		
Indbetalt a conto	817.839	816.016
Fjernvarmeomkostning	537.482	493.819
Varmeafslutning	879	6.055
	<b>281.235</b>	<b>328.252</b>
<b>18 Periodeafgrænsningsposter</b>		
Ejendomsskat	148.860	123.860
Dagrenovation	92.606	87.841
Vand	115.690	101.648
	<b>357.156</b>	<b>313.349</b>
<b>19 Vandregnskab</b>		
Indbetalt a conto	368.045	364.056
Vandomkostning	433.910	391.786
Vandafslutning	1.546	7.017
	<b>-64.318</b>	<b>-20.712</b>
<b>20 Anden gæld</b>		
Afsat revision og regnskabsmæssig assistance	39.000	38.800
Omkostningskreditorer	73.402	71.641
	<b>112.402</b>	<b>110.441</b>

## Noter til årsregnskabet

### 21 Valuarvurdering indhentet inden 1. juli 2020

Ejendommen blev den 30. juni 2020 vurderet af Gottlieb + Partners A/S til en kontant handelsværdi som udlejningsejendom på kr. 282.400.000 pr 30. juni 2020. Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020, og var derfor gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3 og dermed fastholdes i ubegrænset periode.

### 22 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

### 23 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.

		2020/21	2019/20
Foreningens egenkapital		12.404.751	10.636.655
Valuarvurdering	282.400.000		282.400.000
Bogført værdi af ejendommen og driftsmidler	-81.384.229	201.015.771	-81.430.003
Prioritetsgæld, restgæld	70.217.062		74.772.268
Prioritetsgæld, kursværdi	-67.637.434	2.579.628	-77.874.457
Henlagt til andelsreservefond		-54.990.150	-48.454.463
		<b>161.010.000</b>	<b>160.050.000</b>
Indbetalt andelskapital:		2.146.800	2.134.000
Værdi pr. andelskrone	161.010.000 =	75	75
	2.146.800		
Værdi pr. m <sup>2</sup>	161.010.000 =	15.000	15.000
	10.734		

Der gøres opmærksom på, at der jf. BBR-registret er i alt 10.631 m<sup>2</sup> mens der er anvendt 10.734 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

### 24 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	155	10.631
Boliglejemål	8	462
Erhvervslejemål	4	418
	<b>167</b>	<b>11.511</b>

Beregne nøgletal for foreningen:

	kr. pr. andels-m <sup>2</sup>	kr. pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering	12.887	11.902
Valuarvurdering	26.564	24.533
Anskaffelsessum (kostpris)	7.637	7.053
Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	6.466	5.971
Foreslået andelsværdi	15.145	13.987
Reserver uden for andelsværdi	0	0

kr./m<sup>2</sup>

Boligafgift i gennemsnit pr. andels-m <sup>2</sup>	408
Boliglejeindtægt pr. udlejede bolig-m <sup>2</sup>	708
Erhvervslejeindtægt pr. udlejede erhvervs-m <sup>2</sup>	827

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

i %

Vedligeholdelsesomkostninger	17%
Øvrige omkostninger	25%
Finansielle poster, netto	9%
Afdrag	49%
	<b>100%</b>

Boligafgift i % af samlede ejendomsindtægter

77%

## Nøgleoplysninger opgjort pr. 30. september 2021

### 1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen

Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr. 30. september 2021.  
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) indberettes af foreningens realkreditinstitut.  
Seneste regnskabsperiode er 1. oktober 2020 til 30. september 2021,.

#### 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 <sup>2</sup>
B1	Andelsboliger	155	10.631
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	8	462
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 2021

### 1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen (fortsat)

Felt

		<u>Ja</u>	<u>Nej</u>
E1	Hæfter den enkelte andelshaver for mere, end det der er betalt for andelen?		X
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:		
		<u>Anskaffelses- sum</u>	<u>Valuar- vurdering</u>
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	X	<u>Offentlig vurdering</u>
		<u>Ja</u>	<u>Nej</u>
F1A	Er vurderingen fastholdt pr. 1 juli 2020	X	
		<u>Kr.</u>	<u>Gns. kr. pr. m<sup>2</sup></u>
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 2021

### 2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

Felt

		Indtægt ultimo-måned x 12	Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup> pr. år
H1	Boligafgift	4.345.284	409
H2	Erhvervslejeindtægter	348.312	33
H3	Boliglejeindtægter	324.324	31
		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>	109	-583
			Indeværende år
			Gns. kr. pr. andels-m <sup>2</sup>
K1	Andelsværdi		15.145
K2	Gæld - omsætningsaktiver		6.466
K3	<b>Teknisk andelsværdi</b>		<b>21.611</b>

## Nøgleoplysninger opgjort pr. 30. september 2021

### 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> )	38	740	135
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>38</b>	<b>740</b>	<b>135</b>

N Ejendommens energimærkning C

## Nøgleoplysninger opgjort pr. 30. september 2021

### 4 Finansielle forhold

Felt

P	Friværdi (gældsforpligtelse sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	<u>10%</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>	68	74	<u>430</u>

## Nøgleoplysninger opgjort pr. 30. september 2021

### 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.



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: 05-01-2022 kl.: 09:55:40  
Underskrevet med NemID

## Sidsel Hviid

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-793278540614  
Tidspunkt for underskrift: 09-01-2022 kl.: 12:12:04  
Underskrevet med NemID

## Martin Dogandzic Bøgelund

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-268285065187  
Tidspunkt for underskrift: 05-01-2022 kl.: 07:04:31  
Underskrevet med NemID

## Anne Kathrine Storm

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-931601033899  
Tidspunkt for underskrift: 05-01-2022 kl.: 20:32:51  
Underskrevet med NemID

## Rasmus Roland Christensen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-376454580230  
Tidspunkt for underskrift: 04-01-2022 kl.: 17:33:24  
Underskrevet med NemID

## Åsmund Boye Kverneland

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID  
PID: 9208-2002-2-293735423299  
Tidspunkt for underskrift: 03-01-2022 kl.: 16:31:26  
Underskrevet med NemID

## Christian Nicolai Giødesen

Som Administrator NEM ID  
RID: 73175685  
Tidspunkt for underskrift: 03-01-2022 kl.: 16:00:40  
Underskrevet med NemID

## Kenn Elmgren

Som Revisor NEM ID  
RID: 1287499626256  
Tidspunkt for underskrift: 10-01-2022 kl.: 08:13:36  
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](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 063106a6zPv246536491