

Andelsboligforeningen Parkalléen

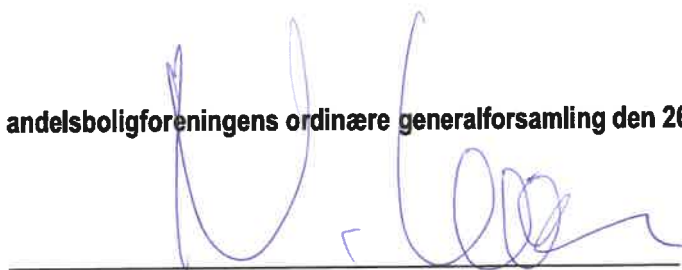
Hjemstedsadresse: Jagtvej 157G m. fl., 2200 København N

CVR-nummer 20 43 18 30

Årsrapporten 2021/22

Regnskabsperiode: 1. oktober 2021 - 30. september 2022

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 26. januar 2023



dirigent

Indholdsfortegnelse

Oplysninger og påtegninger

Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Administratoreklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Årsregnskab

Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsregnskabet	14

Foreningsoplysninger

Foreningen	Andelsboligforeningen Parkalléen
Beliggende	Jagtvej 157G m. fl. 2200 København N Matr.nr. Udenbys Klædebo Kvarter, København 5335 m.fl.
Bestyrelse	Kasper Schmidt, formand Martin Hansen Sidsel Hviid Rasmus Roland Christensen
Administrator	Advokatfirmaet Nicolai Giødesen Frederiksholms Kanal 18 1220 København K
Revision	Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s Kongevejen 3 3000 Helsingør

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Andelsboligforeningen Parkalléen.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven, og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København N, den 22. december 2022

Bestyrelsen

Kasper Schmidt, formand

Martin Hansen

Sidsel Hviid

Rasmus Roland Christensen

Administratørerklæring

Som administrator for Andelsboligforeningen Parkalléen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2021/22. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

København K, den 22. december 2022

Advokatfirmaet Nicolai Giødesen

administrator

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Andelsboligforeningen Parkalléen:

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Andelsboligforeningen Parkalléen for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven 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 foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

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 regnskabsvejledning 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, andelsboligloven 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

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet, fortsat

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 22. december 2022

Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s

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

Kenn Elmgren
statsautoriseret revisor
MNE26676

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Andelsboligforeningen Parkalléen for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse B og C, andelsboligloven samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmene 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 sidste år.

Resultatopgørelsen

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift fra andelshavere og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, fælleshus m.v. indtægtsføres løbende. Disse indtægter er ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

Tilskud til rente- og bidragsbetaling, vedligeholdelse af ejendommen mv., som foreningen modtager fra kommunen, indtægtsføres under andre indtægter i takt med, at foreningen opfylder tilskudsbetingelserne.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivning på driftsmidler og inventar m.v.

Finansielle poster

Finansielle omkostninger består af renteomkostninger og bidrag vedrørende prioritetsgæld, amortiserede kurstab og låneomkostninger (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indekslån, renter af bankgæld og kreditter, negative renter af bankindestående.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst. Der indregnes ikke negativ udskudt skat (skatteaktiv) af eventuelt underskud til fremførsel, ligesom der ikke indregnes udskudt skat vedrørende ejendomsavancebeskatning ved salg af sidste udlejningslejlighed.

Forslag til resultatdisponering

Under resultatdisponering indgår bestyrelsens forslag til, hvordan regnskabsperiodens resultat skal anvendes, herunder eventuelle forslag om at reservere beløb til fremtidig vedligeholdelse på foreningens ejendom. Det fremgår også, hvis der i årets løb er anvendt og omkostningsført beløb, der i tidligere år er reserveret til vedligeholdelse på foreningens ejendom.

Regnskabspraksis

Likviditetsresultat

Opgørelsen af likviditetsresultatet viser årets resultat korrigeret for ikke-likvide transaktioner (fx afskrivninger, indeksregulering af indeksslån, amortisering af kurstab og låneomkostninger) og med fradrag af årets betalte prioritetsafdrag. Opgørelsen illustrerer om den opkrævede boligafgift er tilstrækkelig til at dække foreningens betalte prioritetsafdrag.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Foreningens ejendom (grund og bygning) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med tillæg af senere forbedringer og med fradrag af eventuelle nedskrivninger.

Hvis der er indikationer på, at ejendommen er faldet i værdi, udarbejdes en nedskrivningstest. Ejendommen nedskrives til genindvindingsværdi, som er den højeste værdi af en forventet nettosalgspris og en beregnet kapitalværdi. Kapitalværdi er nutidsværdien af de fremtidige nettoindbetalinger, som ejendommen på balance-dagen forventes at indbringe ved fortsat benyttelse i den nuværende funktion.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Foreningens øvrige materielle anlægsaktiver (inventar og driftsmateriel) værdiansættes til kostpris på anskaffelsestidspunktet med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Aktivernes afskrives lineært over forventet brugstid efter følgende principper:

	Brugstid	Restværdi
Inventar, driftsmateriel m.v.	5-10 år	0%

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter under aktiver, omfatter omkostninger afholdt vedrørende det efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger består af indestående i bank.

Egenkapital

"Andelsindskud" fra foreningens medlemmer indregnes direkte på foreningens egenkapital.

"Overført resultat m.v." indeholder akkumuleret resultat fra tidligere år samt den restandel af årets resultat, der ikke er disponeret til andre formål (fx reserve til vedligeholdelse). Endvidere indeholder posten tillægsværdi ved nyudstedelse af andele og kursregulering af prioritetsgæld.

"Andre reserver" omfatter reservede beløb til formål, som generalforsamlingen har besluttet, herunder reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom og reserve til imødegåelse af værdiforringelse mv. Reserve for Grundejernes Investeringsfond er en bunden reserve, som kun kan anvendes i henhold til reglerne for Grundejernes Investeringsfond.

Regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser

Omfatter indvendig vedligeholdelse efter lejelovens § 22. Hensættelsen øges i takt med lejernes indbetaling hertil, ligesom hensættelsen reduceres i takt med lejernes forbrug af saldoen.

Det kan være relevant at beskrive en hensættelse til udskudt skat:

Foreningens vedtægter bestemmer, at der til enhver tid skal være mindst et lejemål udlejet til et ikke-medlem. Dermed opretholdes den skattemæssige erhvervsaktivitet, hvorfor det ikke er sandsynligt, at der udløses ejendomsavancebeskatning. Der indregnes derfor ikke hensættelse til udskudt skat som følge heraf. Der indregnes heller ikke negativ udskudt skat af skattemæssigt underskud til fremførsel.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved lånoptagelsen 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 det modtagne provenu og prioritetsgældens nominelle værdi ved lånoptagelsen, indregnes dermed i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld, der opgøres som det modtagne provenu ved lånoptagelsen, reduceret med afdrag og korrigeret for en over afdragstiden foretagen amortisering af lånets kurstab og låneomkostninger på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominal værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 20, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 21. Vedtægterne bestemmer i § 15, at selvom der lovligt kan vedtages en højere andelsværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne andelsværdi, der er gældende.

Ved opgørelsen af andelsværdien skal der foretages en række justeringer af de beløb, der fremgår af årsregnskabet balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabet balance og resultatopgørelse skal opgøres efter reglerne i årsregnskabsloven. Afhængig af den valgte regnskabspraksis vil der ofte være væsentlige justeringer i værdien af foreningens ejendom og prioritetsgælden.

"Andre reserver" i andelsværdinoten omfatter reserve til vedligeholdelse af foreningens ejendom, reserve til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen, samt reserve for Grundejernes Investeringsfond. I henhold til vedtægternes § 15 indgår disse reserver ikke i beregningen af andelsværdien.

Ejendommen er i årsregnskabet balance værdiansat til kostpris. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering.

Resultatopgørelse 2021/22

Note	Realiseret 2021/22	Budget 2021/22 (ej revideret)	Realiseret 2020/21
1	Indtægter, andelshavere	4.746.033	4.766.426
2	Indtægter, andre	660.518	673.117
	Vaskeriindtægter	176.176	166.482
	Indtægter i alt	5.582.727	5.606.025
3	Ejendoms- og forbrugsudgifter	1.295.737	1.261.392
4	Renholdelse og udenomsarealer	593.219	575.904
5	Vedligeholdelse, løbende	1.907.343	1.552.689
6	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0
7	Administrations- og foreningsomkostninger	518.256	495.276
	Afskrivning driftsmidler, inventar m.v.	45.774	45.774
	Omkostninger i alt	4.360.329	3.931.034
	Resultat før finansielle poster	1.222.398	1.674.991
8	Finansielle omkostninger	693.647	836.819
	Finansielle poster, netto	-693.647	-836.819
	Resultat før skat	528.751	838.173
	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	528.751	838.173
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført restandel af årets resultat til egenkapital	528.751	838.173
	Disponeret i alt	528.751	838.173

Resultatopgørelse 2021/22

	Realiseret 2021/22	Budget 2021/22 (ej revideret)	Realiseret 2020/21
Likviditetsresultat:			
Årets resultat	528.751	735.863	838.173
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	24.040	154.942	154.943
Betalte prioritetsafdrag	-664.209	-665.000	-709.373
Afskrivning driftsmidler, inventar m.v.	45.774	45.800	45.774
Likviditetsresultat i alt / minus lig underskud	-65.644	271.605	329.517

Balance 30. september

Aktiver

Note		2022	2021
9	Ejendommens værdi	81.189.596	81.187.160
10	Inventar, driftsmateriel m.v.	151.295	197.069
	Anlægsaktiver	81.340.891	81.384.229
11	Vandregnskab	100.428	64.318
	Mellemregning administrator	0	445.083
12	Andre tilgodehavender	96.459	407.359
	Periodeafgrænsningsposter	244.626	357.156
	Tilgodehavender	441.513	1.273.916
13	Likvide beholdninger	4.433.618	2.832.949
	Omsætningsaktiver	4.875.131	4.106.865
	Aktiver i alt	86.216.022	85.491.094

Balance 30. september

Passiver

Note	2022	2021
Andelsindskud	2.155.160	2.146.800
Overført resultat m.v.	11.408.342	10.257.951
Egenkapital før andre reserver	13.563.502	12.404.751
Reserve for Grundejernes Investeringsfond (bunden)	0	0
Andre reserver	0	0
Egenkapital	13.563.502	12.404.751
14 Indvendig vedligeholdelse for lejere	245.248	241.996
Hensatte forpligtelser	245.248	241.996
15 Prioritetsgæld	68.908.692	69.553.358
Langfristede gældsforpligtelser	68.908.692	69.553.358
15 Prioritetsgæld	668.202	663.704
Deposita og fast forudbetalt leje	254.655	248.926
16 Varmeregnskab	357.277	281.235
Forudbetalt boligafgift og leje	39.681	45.975
Mellemregning administrator	16.026	0
Mellemregning andelshavere, knopskydning	638.373	770.753
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	1.190.460	1.167.994
17 Øvrig gæld	333.906	112.403
Kortfristede gældsforpligtelser	3.498.580	3.290.989
Gældsforpligtelser i alt	72.407.272	72.844.347
Passiver i alt	86.216.022	85.491.094
18 Resultat af vaskeri (uddrag af øvrige regnskabstal)		
19 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
20 Nøgleoplysninger		
21 Beregning af andelsværdi (handelsværdi)		

Egenkapitalopgørelse pr. 30. september 2022

	2022	2021
Andelsindskud primo	2.146.800	2.134.000
Tilgang af nye andele	8.360	12.800
Andelsindskud	2.155.160	2.146.800
Overført resultat m.v. primo	10.257.951	8.502.655
Tillægsværdi nye andele	621.640	917.123
Ændring i kursværdi, prioritetsgæld	0	0
Rest af årets resultat	528.751	838.173
Overført resultat m.v.	11.408.342	10.257.951
Egenkapital før andre reserver i alt	13.563.502	12.404.751
Reserve primo	0	0
Reserveret i året (indbetaling+ renter)	0	0
Anvendt i året (udbetaling+ renter)	0	0
Reserve for Grundejernes Investeringsfond (bunden)	0	0
Andre reserver (bunden) i alt	0	0
Andre reserver i alt	0	0
Egenkapital i alt	13.563.502	12.404.751

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2021/22	Budget 2021/22 (ej revideret)	Realiseret 2020/21
1 Indtægter, andelshavere			
Boligafgift (og fællesudgifter)	4.396.618	4.398.705	4.332.324
Ydelse, dør- og altanprojekt	245.260	245.200	244.466
Ventelistegebyr	28.850	20.000	28.975
Arbejdsweekend	48.500	47.000	46.000
Øvrige indtægter, andelshavere	26.805	94.600	114.661
	4.746.033	4.805.505	4.766.426
2 Indtægter, andre			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	303.362	324.400	327.251
Lejeindtægter, erhvervslejemål	357.156	348.300	345.866
	660.518	672.700	673.117
3 Ejendoms- og forbrugsudgifter			
Ejendomsskatter	595.439	595.000	570.439
Renovation	391.772	400.000	374.216
Forsikringer	161.436	160.000	155.320
Skadedyrsbekæmpelse og skortensfejning	6.072	0	29.341
Elforbrug (fællesarealer)	141.018	200.000	132.076
	1.295.737	1.355.000	1.261.392

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2021/22	Budget 2021/22 (ej revideret)	Realiseret 2020/21
4 Renholdelse og udenomsarealer			
Viceværtsservice	555.739	585.000	543.510
Rengøringsartikler	37.480	0	32.394
	593.219	585.000	575.904
5 Vedligeholdelse, løbende			
Drift af vaskeri (se note 18)	21.508	0	15.938
Drift af varmeanlæg	28.158	0	92.673
Tømrer og snedker	0	0	6.773
Renovering af skorsten m.m.	40.570	0	197.103
Låseservice	15.582	0	24.357
Elektriker	1.461.918	800.000	857.613
Murer	0	0	17.978
Maler	0	0	8.033
Småanskaffelser	1.800	0	6.399
Faldstammer	0	0	203.671
VVS (ikke forsikret del af skade)	316.643	0	79.645
Vedligeholdelse fællesarealer	193	0	7.967
Glarmester	0	0	34.540
Teknisk bistand	20.971	0	0
Øvrige vedligeholdelse	0	0	0
Budgetteret løbende vedligeholdelse, ej fordelt		650.000	
	1.907.343	1.450.000	1.552.689
6 Vedligeholdelse, genopretning og renovering			
Heraf aktiveres som forbedring på ejendom	0	0	0
Budgetteret vedligeholdelse, ej fordelt		0	
	0	0	0

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2021/22	Budget 2021/22 (ej revideret)	Realiseret 2020/21
7 Administrations- og foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	211.872	206.000	213.303
Revision og regnskabsmæssig assistance	37.250	40.000	36.250
Skattemæssig assistance	2.500	8.750	2.500
Ekstrahonorar vedr. nøgleoplysninger	1.250	1.250	1.250
Varmeregnskabshonorar	71.610	70.000	68.622
Abonnementer	70.165	70.000	64.950
Advokat	51.193	10.000	7.031
Gebyrer m.v.	2.842	10.000	2.324
Administrationsomkostninger	448.682	416.000	396.230
Kontorhold	8.636	20.000	8.588
Drift af beboerlokale	14.257	15.000	-3.677
Valuarvurdering	15.000	0	0
IT-hjemmeside	1.946	0	844
Telefongodtgørelse	8.252	30.000	16.407
Generalforsamling, møder	12.328	10.000	357
Arrangementer og fællesarbejdsdag	8.630	20.000	3.912
Øvrige udgifter	525	150.600	72.616
Foreningsomkostninger	69.574	245.600	99.046
Administrations- og foreningsomkostninger i alt	518.256	661.600	495.276
8 Finansielle omkostninger			
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	24.040	154.942	154.943
Renteudgifter bank	24.606	30.000	23.451
Prioritetsrenter og bidrag	641.719	640.000	658.321
Øvrige renter	3.282	0	103
	693.647	824.942	836.819

Noter til årsregnskabet

	2022	2021
9 Ejendommens værdi		
Kostpris pr. 1.oktober	81.187.160	81.187.160
Tilgang	2.436	0
Afgang	0	0
Kostpris pr. 30. september	81.189.596	81.187.160
Opskrivninger pr. 1.oktober	0	0
Årets opskrivning	0	0
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	0
Opskrivninger pr. 30. september	0	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september	81.189.596	81.187.160
Seneste offentlige vurdering pr. 1/10 2021	137.000.000	137.000.000

Noter til årsregnskabet

	2022	2021
10 Inventar, driftsmateriel m.v.		
Kostpris pr. 1.oktober	2.190.759	2.190.759
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris pr. 30. september	2.190.759	2.190.759
Akkumulerede afskrivninger pr. 1.oktober	1.993.690	1.947.916
Årets afskrivninger	45.774	45.774
Afgang af afskrivninger	0	0
Akkumulerede afskrivninger pr. 30. september	2.039.464	1.993.690
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september	151.295	197.069
11 Vandregnskab		
Indbetalt vand a conto (ny periode)	-376.147	-368.045
Vandværksomkostning (ny periode)	474.116	433.910
Vandregnskabsår (afsluttet)	2.459	-1.546
	100.428	64.318
12 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende forsikringsrefusion, skader	69.832	383.473
Indestående Grundejernes Investeringsfond (bunden)	26.627	23.886
Øvrige tilgodehavender	0	0
	96.459	407.359

Noter til årsregnskabet

	2022	2021
13 Likvide beholdninger		
Arbejdernes Landsbank	4.409.425	2.807.391
Nykredit	24.193	25.558
	4.433.618	2.832.949
14 Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo pr. 1.oktober	241.996	313.362
Indbetalt i året	21.252	22.835
	263.248	336.197
Anvendt	-18.000	-25.937
Indtægtsført	0	-68.264
Saldo pr. 30. september	245.248	241.996

Noter til årsregnskabet

15 Prioritetsgæld

	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi	2021/22	2020/21
Nykredit 008	117.745	664.209	9.016.163	11.985.262	12.649.470
Nykredit 009	523.974	0	39.375.895	61.680.000	61.680.000
<i>Pantebrevsrestgæld</i>				73.665.262	74.329.470
Amortiseret kurstab 30. september				-4.088.368	-4.112.408
Prioritetsgæld i alt	641.719	664.209	48.392.058	69.576.894	70.217.062

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)	668.202	663.704
Lang del af gæld (mere end 1 år)	68.908.692	69.553.358
	69.576.894	70.217.062
Restgæld efter 5 år	66.195.456	66.863.658

Informationer om indregnede lån:

Nykredit A/S, kontantlån 008. Hovedstol kr. 13.910.894. Pålydende rente 0,6 pct. p.a., konvertibelt. Restløbetid 17 1/4 år. Næste års afdrag udgør kr. 668.202.

Nykredit A/S, kontantlån 009. Hovedstol kr. 61.680.000. Pålydende rente 0,5 pct. p.a., konvertibelt. Restløbetid 27 1/4 år. Lånet er afdragsfrit i 7 1/4 år.

Noter til årsregnskabet

	2022	2021	
16 Varmeregnskab			
Indbetalt varme a conto (ny periode)	822.289	817.839	
Fjernvarmeomkostning (ny periode)	-469.921	-537.482	
Varmeregnskabsår (afsluttet)	4.909	879	
	357.277	281.235	
17 Øvrig gæld			
Afsat til revision og regnskabsmæssig assistance	41.000	39.000	
Scandera ApS	232.319	0	
Øvrige gældsposter	60.587	73.403	
	333.906	112.403	
	Realiseret 2021/22	Budget 2021/22	Realiseret 2020/21
18 Resultat af vaskeri (uddrag af øvrige regnskabstal)			
Indtægter fra vaskeri (se resultatopgørelse)	176.176	180.000	166.482
Drift af vaskeri (se note 5)	-21.508	0	-15.938
	154.668	180.000	150.545
Afskrivninger	-28.949	-28.950	-28.949
Resultat af vaskeri	125.719	151.050	121.596

Noter til årsregnskabet

19 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter tkr. 18.000 og tkr. 61.680 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 81.190

Eventualforpligtelser:

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.

Hæftelsesforhold:

Foreningens medlemmer hæfter for foreningens forpligtelser med deres indskud. Herudover er der i vedtægterne mulighed for at optage lån som andelshaverne hæfter personligt pro rate for.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 20 Nøgleoplysninger, Felt nr. E1 og E2.

Afgivne garantier:

Der er ikke stillet garanti for andelshaverne.

Ejendomsavancebeskatning

I henhold til retspraksis vil overdragelse af det sidste lejemål med udlejning til ikke-medlemmer, medføre ejendomsavancebeskatning af alle foreningens lejemål overgået efter den 19. maj 1994. Der er ikke indregnet udskudt skat som følge heraf, idet foreningen ikke agter af afhænde den sidste lejelejlighed eller opsiges det sidste lejemål til ikke-medlemmer. Det er derfor ikke sandsynligt, at der vil blive udløst ejendomsavancebeskatning. Foreningen udlejer fortsat lejemål til ikke-medlemmer.

Noter til årsregnskabet

20 Nøgleoplysninger

		30.09.2019/20	30.09.2020/21	30.09.2021/22	30.09.2021/22
		BBR Areal m2	BBR Areal m2	Antal	BBR Areal m2
B1	Andelsboliger	10.567	10.631	155	10.631
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	526	462	8	462
B4	Erhvervslejemål	418	418	4	418
B5	Øvrige lejemål (Kældre, garager m.v.)	0	0	0	0
B6	I alt	11.511	11.511	167	11.511

	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			x	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?			x	
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:	Ikke relevant			

	År
D1	Foreningens stiftelsesår
D2	Ejendommens opførelsesår
	1997
	1928

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?	x	
E2	Vedtægterne §5: For de lån i realkredit- eller pengeinstitutter, der overtages eller optages i forbindelse med stiftelsen af andelsboligforeningen og erhvervelsen af ejendommen eller optages efter stiftelsen i henhold til lovlig vedtagelse på generalforsamlingen, og som er sired ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter medlemmerne kun peronoligt og solidarisk, såfremt kreditor har tager forbehold herom.		

	Sæt kryds	Anskaf.pris	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af andelsværdien		x	

Noter til årsregnskabet

20 Nøgleoplysninger (fortsat)

Sæt kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020	x	
Forklaring på udregning <i>Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6)</i>		Anvendt værdi pr. 30.09.2021/22 kr.	kr. pr.- m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte regnskabsprincip	282.400.000	24.533

Forklaring på udregning <i>Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6)</i>		Anvendt værdi pr. 31.12.2021/22 kr.	kr. pr.- m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	52.766.742	4.584
Forklaring på udregning <i>Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100</i>			%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		18,7

Sæt kryds		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 m.v. (lovbekendtgørelse nr.978 af 19. oktober 2009)?		x
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?		x

Forklaring på udregning					
Ultimo månedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med det samlede areal for andele på balance dagen (B1 + B2)					kr. pr.- m2
H1	Boligafgift	366.385	x 12	/ 10.631	414
H2	Erhvervslejeindtægter	29.763	x 12	/ 10.631	34
H3	Boliglejeindtægter	25.280	x 12	/ 10.631	29

Forklaring på udregning <i>Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)</i>		2019/20 kr. pr.- m2	2020/21 kr. pr.- m2	2021/22 kr. pr.- m2
J	Årets resultat pr. andels-m2 de sidste tre år	0	79	50

Noter til årsregnskabet

20 Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning			Kr. pr. m2
K1	Andelsværdi	Andelsværdi på balancedagen (note 21) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)	17.232
K2	Gæld - omsætningsaktiver	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)	6.352
K3	Teknisk andelsværdi	K1 plus K2	23.584

Forklaring på udregning Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)		2019/20 kr. pr.- m2	2020/21 kr. pr.- m2	2021/22 kr. pr.- m2
M1	Vedligeholdelse, løbende	740	135	166
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	740	135	166

Forklaring på udregning (Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) minus gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	10,8

Forklaring på udregning Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)		2019/20 kr. pr.- m2	2020/21 kr. pr.- m2	2021/22 kr. pr.- m2
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste 3 år	74	430	62

Noter til årsregnskabet

21 Beregning af andelsværdi (handelsværdi)

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægtes § 15:

Andelskronen er beregnet på baggrund af en valuarvurdering indhentet inden 1. juli 2020 og som derfor kan anvendes til fastsættelse af andelskronen i en ubegrænset periode, indtil en ny vurdering eller anden opgørelsesmetode for andelskronen besluttet på en generalforsamling.

Foreningens fastholdte valuarvurdering er indhentet den 30.06.2020 af valuar Per Henrik Schultz-Jensen, valuarfirmaet Gottlieb+Partners A/S. Ejendommens kontante handelsværdi som udlejningsejendom udgør ifølge valuarrapporten 282,4 mio. kr. baseret på en diskonteringsfaktor på 4,4 pct. inkl. inflation.

Foreningens egenkapital før andre reserver		13.563.502
<i>Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven:</i>		
Ejendom, regnskabsmæssig værdi	-81.189.596	
Ejendom, fastholdt valuarvurdering før 1. juli 2020	282.400.000	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	69.576.894	
Prioritetsgæld, kursværdi	-48.392.058	222.395.240
Henlagt til andelsreservefond		-52.766.742
Reguleret egenkapital		183.192.000
Reguleret egenkapital	183.192.000	
Værdi pr. andels kvm	10.776	17.000,00
Seneste andelsværdi vedtaget på ekstraordinær generalforsamlingen den 09.02.2022		17.000,00

Der gøres opmærksom på, at der jf. BBR-registret er i alt 10.631 m² mens der er anvendt 10.776 m² i andelskroneberegningen, hvor 140 m² 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.

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.”

Navnet er skjult

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Bestyrelsesmedlem

Serienummer: cdb83d2a-a2e3-47db-a0b5-88d8f31c2951

IP: 194.62.xxx.xxx

2023-02-24 14:01:20 UTC



Kasper Rohan Schmidt

Bestyrelsesformand

På vegne af: Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-627149289133

IP: 195.182.xxx.xxx

2023-02-27 15:11:57 UTC



Sidsel Hviid

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Næstforkvinde

Serienummer: 4a2b8dbb-e4fc-4576-988d-28d1864fad6b

IP: 188.64.xxx.xxx

2023-03-01 05:33:45 UTC



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 tidsstempelt 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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>