

Andelsboligforeningen Parkalléen

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

CVR-nummer 20 43 18 30

Årsrapporten 2022/23

Regnskabsperiode: 1. oktober 2022 - 30. september 2023

Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 24. januar 2024

dirigent

Indholdsfortegnelse

Oplysninger og påtegninger

Foreningsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Administratørerklæring	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Årsregnskab

Regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter til årsregnskabet	14
Nøgleoplysninger	23
Beregning af andelsværdi	26

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 Sidsel Hviid Jeppe Skouv Tobias Kongsted-Hansen
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 2022 - 30. september 2023 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 2022 - 30. september 2023.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København N, den 8. april 2024

Bestyrelsen

Kasper Schmidt, formand

Sidsel Hviid

Jeppe Skouv

Tobias Kongsted-Hansen

Administratørerklæring

Som administrator for Andelsboligforeningen Parkalléen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2022/23. 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 8. april 2024

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 2022 - 30. september 2023, 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 2023 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 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 revisoreres 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 aflægges 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 8. april 2024

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 2022/23 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 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 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 kurs- og låneomkostninger (prioritetsgæld), indeksregulering af restgælden vedrørende indeklån, 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 fremførelse, 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 reserverede 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 nominel værdi.

Eventualforpligtelser og sikkerhedsstillelser

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

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

Nøgleoplysningerne, der fremgår af note 19, er opgjort i henhold til bekendtgørelsen om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v.

Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 20. 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 2022/23

Note	Realiseret 2022/23	Budget 2022/23	Realiseret 2021/22
		(ej revideret)	
1 Indtægter, andelshavere	4.749.374	4.747.600	4.746.033
2 Indtægter, andre	673.652	680.000	660.518
Vaskeriindtægter	154.915	180.000	176.176
Indtægter i alt	5.577.941	5.607.600	5.582.727
3 Ejendoms- og forbrugsudgifter	1.406.770	1.361.000	1.295.737
4 Renholdelse og udenomsarealer	595.094	600.000	593.219
5 Vedligeholdelse, løbende	1.181.501	1.275.000	1.907.343
6 Administrations- og foreningsomkostninger	446.496	574.500	518.256
Afskrivning driftsmidler, inventar m.v.	45.774	46.000	45.774
Omkostninger i alt	3.675.635	3.856.500	4.360.329
Resultat før finansielle poster	1.902.306	1.751.100	1.222.398
7 Finansielle omkostninger	617.813	662.500	693.647
Finansielle poster, netto	-617.813	-662.500	-693.647
Resultat før skat	1.284.493	1.088.600	528.751
Skat af årets resultat	0	0	0
Årets resultat	1.284.493	1.088.600	528.751
Forslag til resultatdisponering:			
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	1.284.493	1.088.600	528.751
Disponeret i alt	1.284.493	1.088.600	528.751

Resultatopgørelse 2022/23

	Realiseret 2022/23	Budget 2022/23	Realiseret 2021/22
		(ej revideret)	
Likviditetsresultat:			
Årets resultat	1.284.493	1.088.600	528.751
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	-17.921	30.000	24.040
Betalte prioritetsafdrag	-668.202	-669.015	-664.209
Afskrivning driftsmidler, inventar m.v.	45.774	46.000	45.774
Likviditetsresultat i alt / minus lig underskud	644.144	495.585	-65.644

Balance 30. september

Aktiver

Note	2023	2022
8 Ejendommens værdi	81.189.596	81.189.596
9 Inventar, driftsmateriel m.v.	105.521	151.295
Anlægsaktiver	81.295.117	81.340.891
10 Vandregnskab	63.721	100.428
Mellemregning administrator	1.432.791	0
11 Andre tilgodehavender	184.108	96.459
Periodeafgrænsningsposter	262.880	244.626
Tilgodehavender	1.943.500	441.513
12 Likvide beholdninger	5.965.377	4.433.618
Omsætningsaktiver	7.908.877	4.875.131
Aktiver i alt	89.203.994	86.216.022

Balance 30. september

Passiver

Note	2023	2022
Andelsindskud	2.155.160	2.155.160
Overført resultat m.v.	12.692.835	11.408.342
Egenkapital før andre reserver	14.847.995	13.563.502
Reserve for Grundejernes Investeringsfond (bunden)	0	0
Andre reserver	0	0
Egenkapital	14.847.995	13.563.502
13 Indvendig vedligeholdelse for lejere	254.011	245.248
Hensatte forpligtelser	254.011	245.248
14 Prioritetsgæld	68.218.550	68.908.693
Langfristede gældsforpligtelser	68.218.550	68.908.693
14 Prioritetsgæld	672.221	668.202
Deposita og fast forudbetalt leje	257.127	254.655
15 Varmeregnskab	410.440	357.277
Forudbetalt boligafgift og leje	29.617	39.681
Mellemregning administrator	0	16.026
Mellemregning andelshavere, knopskydning	313.686	638.373
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	4.022.548	1.190.460
16 Øvrig gæld	177.799	333.905
Kortfristede gældsforpligtelser	5.883.438	3.498.579
Gældsforpligtelser i alt	74.101.988	72.407.272
Passiver i alt	89.203.994	86.216.022
17 Resultat af vaskeri (uddrag af øvrige regnskabstal)		
18 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
19 Nøgleoplysninger		
20 Beregning af andelsværdi (handelsværdi)		

Egenkapitalopgørelse pr. 30. september 2023

	2023	2022
Andelsindskud primo	2.155.160	2.146.800
Tilgang af nye andele	0	8.360
Andelsindskud	2.155.160	2.155.160
Overført resultat m.v. primo	11.408.342	10.257.951
Tillægsværdi nye andele	0	621.640
Rest af årets resultat	1.284.493	528.751
Overført resultat m.v.	12.692.835	11.408.342
Egenkapital før andre reserver i alt	14.847.995	13.563.502
Egenkapital i alt	14.847.995	13.563.502

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2022/23	Budget 2022/23	Realiseret 2021/22
		(ej revideret)	
1 Indtægter, andelshavere			
Boligafgift (og fællesudgifter)	4.393.779	4.400.000	4.396.618
Ydelse, dør- og altanprojekt	242.820	245.000	245.260
Ventelistegebyr	26.875	30.000	28.850
Arbejdsweekend	62.500	45.000	48.500
Øvrige indtægter, andelshavere	23.400	27.600	26.805
	4.749.374	4.747.600	4.746.033
2 Indtægter, andre			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	308.022	300.000	303.362
Lejeindtægter, erhvervslejemål	365.630	380.000	357.156
	673.652	680.000	660.518
3 Ejendoms- og forbrugsudgifter			
Ejendomsskatter	595.439	595.000	595.439
Renovation	467.799	400.000	391.772
Forsikringer	168.982	160.000	161.436
Skadedyrsbekæmpelse og skortensfejning	4.927	6.000	6.072
Elforbrug (fællesarealer)	169.623	200.000	141.018
	1.406.770	1.361.000	1.295.737

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2022/23	Budget 2022/23	Realiseret 2021/22
		(ej revideret)	
4 Renholdelse og udenomsarealer			
Viceværtsservice	559.815	560.000	555.739
Rengøringsartikler	35.279	40.000	37.480
	595.094	600.000	593.219
5 Vedligeholdelse, løbende			
Drift af vaskeri (se note 17)	16.913	0	21.508
Drift af varmeanlæg	27.875	0	28.158
Renovering af skorsten m.m.	27.200	0	40.570
Låseservice	-1.190	0	15.582
Elektriker	982.105	900.000	1.461.918
Småanskaffelser	1.256	0	1.800
Faldstammer	27.875	0	0
VVS (ikke forsikret del af skade)	20.204	0	316.643
Vedligeholdelse fællesarealer	0	0	193
Teknisk bistand	79.263	25.000	20.971
Budgetteret løbende vedligeholdelse, ej fordelt	0	350.000	0
	1.181.501	1.275.000	1.907.343

Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2022/23	Budget 2022/23	Realiseret 2021/22
		(ej revideret)	
6 Administrations- og foreningsomkostninger			
Administrationshonorar	224.749	220.000	211.872
Revision og regnskabsmæssig assistance	38.740	30.000	37.250
Skattemæssig assistance	2.500	8.750	2.500
Ekstrahonorar vedr. nøgleoplysninger	1.250	1.250	1.250
Varme- og vandregnskabshonorar	83.043	75.000	71.610
Abonnementer	70.750	70.000	70.165
Advokat	0	10.000	51.193
Gebyrer m.v.	1.990	10.000	2.842
Administrationsomkostninger	423.022	425.000	448.682
Kontorhold	6.000	10.000	8.636
Drift af beboerlokale	-8.476	15.000	14.257
Valuarvurdering	0	15.000	15.000
IT-hjemmeside	1.720	0	1.946
Telefongodtgørelse	12.272	14.500	8.252
Generalforsamling, møder	5.740	15.000	12.328
Arrangementer og fællesarbejdsdag	3.475	20.000	8.630
Øvrige udgifter	2.743	60.000	525
Foreningsomkostninger	23.474	149.500	69.574
Administrations- og foreningsomkostninger i alt	446.496	574.500	518.256
7 Finansielle omkostninger			
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	-17.921	30.000	24.040
Renteudgifter bank	585	-7.500	24.606
Prioritetsrenter og bidrag	635.128	640.000	641.719
Øvrige renter	21	0	3.282
	617.813	662.500	693.647

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
8 Ejendommens værdi		
Kostpris pr. 1.oktober	81.189.596	81.187.160
Tilgang	0	2.436
Afgang	0	0
Kostpris pr. 30. september	81.189.596	81.189.596
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	81.189.596
Seneste offentlige vurdering pr. 1/10 2021	137.000.000	137.000.000

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
9 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	2.039.464	1.993.690
Årets afskrivninger	45.774	45.774
Afgang af afskrivninger	0	0
Akkumulerede afskrivninger pr. 30. september	2.085.238	2.039.464
Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september	105.521	151.295
10 Vandregnskab		
Indbetalt vand a conto (ny periode)	-370.982	-376.147
Vandværksomkostning (ny periode)	427.789	474.116
Vandregnskabsår (afsluttet)	6.914	2.459
	63.721	100.428
11 Andre tilgodehavender		
Tilgodehavende forsikringsrefusion, skader	14.161	69.832
Indestående Grundejernes Investeringsfond (bunden)	78.821	26.627
Manglende deltagelse havedah	62.500	0
Reduktion administrationshonorar	27.651	0
Øvrige tilgodehavender	975	0
	184.108	96.459

Noter til årsregnskabet

	2023	2022
12 Likvide beholdninger		
Arbejdernes Landsbank	5.941.289	4.409.425
Nykredit	24.088	24.193
	5.965.377	4.433.618
13 Indvendig vedligeholdelse for lejere		
Saldo pr. 1.oktober	245.248	241.996
Indbetalt i året	22.638	21.252
	267.886	263.248
Anvendt	-13.875	-18.000
Indtægtsført	0	0
Saldo pr. 30. september	254.011	245.248

Noter til årsregnskabet

14 Prioritetsgæld

	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi	2022/23	2021/22
Nykredit 008	111.381	668.202	9.016.163	11.317.059	11.985.262
Nykredit 009	523.747	0	39.375.895	61.680.000	61.680.000
<i>Pantebrevsrestgæld</i>				72.997.059	73.665.262
Amortiseret kurstab				-4.106.288	-4.088.367
Prioritetsgæld i alt	635.128	668.202	48.392.058	68.890.771	69.576.895

Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)	672.221	668.202
Lang del af gæld (mere end 1 år)	68.218.550	68.908.693
	68.890.771	69.576.895
Restgæld efter 5 år	65.523.235	66.195.456

Informationer om indregnede lån:

Nykredit A/S, kontantlån 008. Hovedstol kr. 13.910.894. Pålydende rente 0,6 pct. p.a., konvertibelt. Restløbetid 16 1/4 år. Næste års afdrag udgør kr. 672.221.

Nykredit A/S, kontantlån 009. Hovedstol kr. 61.680.000. Pålydende rente 0,5 pct. p.a., konvertibelt. Restløbetid 26 1/4 år. Lånet er afdragsfrit i 6 1/4 år.

Noter til årsregnskabet

	2023	2022			
15 Varmeregnskab					
Indbetalt varme a conto (ny periode)	826.079	822.289			
Fjernvarmeomkostning (ny periode)	-371.336	-469.921			
Varmeregnskabsår (afsluttet)	-44.303	4.909			
	410.440	357.277			
16 Øvrig gæld					
Afsat til revision og regnskabsmæssig assistance	42.490	41.000			
Scandera ApS	0	232.319			
Øvrige gældsposter	135.309	60.586			
	177.799	333.905			
	Realiseret 2022/23	Budget 2022/23		Realiseret 2021/22	
17 Resultat af vaskeri (uddrag af øvrige regnskabstal)					
Indtægter fra vaskeri (se resultatopgørelse)	154.915	180.000		176.176	
Drift af vaskeri (se note 5)	-16.913	0		-21.508	
	138.002	180.000		154.668	
Afskrivninger	-28.950	-28.950		-28.949	
Resultat af vaskeri	109.052	151.050		125.719	

Noter til årsregnskabet

18 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

Sikkerhedsstillelser:

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter tkr. 11.317 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 opsige 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

19 Nøgleoplysninger

		30.09.2020/21	30.09.2021/22	30.09.2022/23	30.09.2022/23
		BBR Areal m ²	BBR Areal m ²	Antal	BBR Areal m ²
B1	Andelsboliger	10.631	10.631	153	10.631
B2	Erhvervsandele	0	0	0	0
B3	Boliglejemål	462	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	165	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	1997
D2	Ejendommens opførelsesår	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 sikret ved pantebrev eller håndpant i ejerpantebrev i foreningens ejendom, hæfter medlemmerne kun personligt og solidarisk, såfremt kreditor har taget forbehold herom.		

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

Noter til årsregnskabet

19 Nøgleoplysninger (fortsat)

Sæt kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020	X	
Forklaring på udregning Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6)		Anvendt værdi pr. 30.09.2022/23 kr.	kr. pr.- m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte regnskabsprincip	282.400.000	24.533

Forklaring på udregning Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året i alt (B6)		Anvendt værdi pr. 31.12.2022/23 kr.	kr. pr.- m ²
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	53.365.111	4.636
Forklaring på udregning Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100			%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		18,9

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.- m ²	
H1	Boligafgift	366.148	x 12	/ 10.631	413
H2	Erhvervslejeindtægter	30.469	x 12	/ 10.631	34
H3	Boliglejeindtægter	25.669	x 12	/ 10.631	29

Forklaring på udregning Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)		2020/21 kr. pr.- m ²	2021/22 kr. pr.- m ²	2022/23 kr. pr.- m ²
J	Årets resultat pr. andels-m ² de sidste tre år	50	50	121

Noter til årsregnskabet

19 Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning			kr. pr.- m ²
K1	Andelsværdi	Andelsværdi på balancedagen (note 20) 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)	6.226
K3	Teknisk andelsværdi	<i>K1 plus K2</i>	23.458

Forklaring på udregning		2020/21	2021/22	2022/23
<i>Vedligehold (hvh. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)</i>		kr. pr.- m ²	kr. pr.- m ²	kr. pr.- m ²
M1	Vedligeholdelse, løbende	135	166	103
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	135	166	103

Forklaring på udregning		
<i>(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) minus gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100</i>		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	8,7

Forklaring på udregning		2020/21	2021/22	2022/23
<i>Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)</i>		kr. pr.- m ²	kr. pr.- m ²	kr. pr.- m ²
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste 3 år	430	62	63

Noter til årsregnskabet

20 Beregning af andelsværdi (handelsværdi)

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), samt vedtægternes § 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 beslutes 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.

	2023	2022
Foreningens egenkapital før andre reserver	14.847.995	13.563.502
<i>Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:</i>		
Ejendom, regnskabsmæssig værdi	-81.189.596	-81.189.596
Ejendom, fastholdt valuarvurdering før 1. juli 2020	282.400.000	282.400.000
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	68.890.771	69.576.895
Prioritetsgæld, kursværdi	-48.392.058	-48.392.058
Henlagt til andelsreservefond	-53.365.111	-52.766.742
Reguleret egenkapital	183.192.001	183.192.001
Værdi pr. andels m ²	10.776	17.000,00
Seneste andelsværdi vedtaget på ekstraordinær generalforsamlingen den 26.01.2023		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.

Silas Hecht

Navnet returneret af dansk MitID var:
NAVNE & ADRESSEBESKYTTET
Administrator
ID: a0a39b57-29ba-4e93-8329-8f348c1a0b36
Tidspunkt for underskrift: 08-04-2024 kl.: 15:04:19
Underskrevet med MitID



Kasper Schmidt

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kasper Rohan Schmidt
Bestyrelsesformand
ID: ae0b049f-61cd-4ca6-a0a4-a11161cd4870
Tidspunkt for underskrift: 08-04-2024 kl.: 17:04:03
Underskrevet med MitID



Sidsle Hviid

Navnet returneret af dansk MitID var:
Sidsel Hviid
Bestyrelsesmedlem
ID: 4a2b8dbb-e4fc-4576-988d-28d1864fad6b
Tidspunkt for underskrift: 09-04-2024 kl.: 07:12:51
Underskrevet med MitID



Julie Windfeldt

Navnet returneret af dansk MitID var:
Julie Bahne Windfeldt
Bestyrelsesmedlem
ID: 0c1cc407-ef70-4ecc-a992-c40ebb267134
Tidspunkt for underskrift: 09-04-2024 kl.: 12:01:28
Underskrevet med MitID



Tobias Kongsted-Hansen

Navnet returneret af dansk MitID var:
NAVNE & ADRESSEBESKYTTET
Bestyrelsesmedlem
ID: 9bfea82c-b2aa-489b-9b79-e249b6a9e5a6
Tidspunkt for underskrift: 08-04-2024 kl.: 15:06:21
Underskrevet med MitID



Kenn Elmgren

Navnet returneret af dansk MitID var:
Kenn Erik Elmgren
Revisor
ID: b36c00e6-db47-42fb-9f50-3c12e11a6d68
Tidspunkt for underskrift: 09-04-2024 kl.: 15:45:51
Underskrevet med MitID



Silas Hecht

Navnet returneret af dansk MitID var:
NAVNE & ADRESSEBESKYTTET
Dirigent
ID: a0a39b57-29ba-4e93-8329-8f348c1a0b36
Tidspunkt for underskrift: 10-04-2024 kl.: 12:24:26
Underskrevet med MitID



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.