

# Andelsboligforeningen Parkalléen

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

**CVR-nummer 20 43 18 30**

## Årsrapporten 2023/24

Regnskabsperiode: 1. oktober 2023 - 30. september 2024

**Godkendt på andelsboligforeningens ordinære generalforsamling den 14. januar 2025**

---

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

<b>Foreningen</b>	Andelsboligforeningen Parkalléen
<b>Beliggende</b>	Jagtvej 157G m. fl. 2200 København N Matr.nr. Udenbys Klædebo Kvarter, København 5335 m.fl.
<b>Bestyrelse</b>	Kasper Schmidt, formand Sidsel Hviid Julie Windfeldt Tobias Kongsted-Hansen
<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

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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 2024 samt af foreningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København N, den 14. januar 2025

### Bestyrelsen

Kasper Schmidt, formand

Sidsel Hviid

Julie Windfeldt

Tobias Kongsted-Hansen

## Administratørerklæring

Som administrator for Andelsboligforeningen Parkalléen har vi forestået administrationen af foreningen i regnskabsåret 2023/24. 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 14. januar 2025

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 2023 - 30. september 2024, 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 2024 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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 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 14. januar 2025

**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 2023/24 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 indeksslån, 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.

## Regnskabspraxis

### 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.

### 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 årsregnskabets balance. Justeringen skyldes, at andelsværdien skal opgøres efter reglerne i andelsboligloven og foreningens vedtægter, mens årsregnskabets 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 årsregnskabets balance værdiansat til kostpris. I andelskroneberegningen er ejendommens værdi korrigeret til en fastholdt valuarvurdering.

## Resultatopgørelse 2023/24

Note	Realiseret 2023/24	Budget 2023/24	Realiseret 2022/23
		(ej revideret)	
1 Indtægter, andelshavere	4.686.777	4.812.620	4.749.374
2 Indtægter, andre	668.086	667.000	673.652
Vaskeriindtægter	150.572	155.000	154.915
<b>Indtægter i alt</b>	<b>5.505.435</b>	<b>5.634.620</b>	<b>5.577.941</b>
3 Ejendoms- og forbrugsudgifter	1.464.450	1.458.246	1.406.770
4 Renholdelse og udenomsarealer	605.655	605.000	595.094
5 Vedligeholdelse, løbende	1.278.929	875.000	1.181.501
6 Administrations- og foreningsomkostninger	552.910	612.000	446.496
Afskrivning driftsmidler, inventar m.v.	33.155	0	45.774
<b>Omkostninger i alt</b>	<b>3.935.099</b>	<b>3.550.246</b>	<b>3.675.635</b>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.570.336</b>	<b>2.084.374</b>	<b>1.902.306</b>
7 Finansielle indtægter	62.198	30.000	0
8 Finansielle omkostninger	770.548	653.921	617.813
<b>Finansielle poster, netto</b>	<b>-708.350</b>	<b>-623.921</b>	<b>-617.813</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>861.986</b>	<b>1.460.453</b>	<b>1.284.493</b>
Skat af årets resultat	0	0	0
<b>Årets resultat</b>	<b>861.986</b>	<b>1.460.453</b>	<b>1.284.493</b>
Forslag til resultatdisponering:			
Overført restandel af årets resultat til egenkapital	861.986	1.460.453	1.284.493
<b>Disponeret i alt</b>	<b>861.986</b>	<b>1.460.453</b>	<b>1.284.493</b>

## Resultatopgørelse 2023/24

	Realiseret 2023/24	Budget 2023/24	Realiseret 2022/23
		(ej revideret)	
Likviditetsresultat:			
Årets resultat	861.986	1.460.453	1.284.493
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	139.157	17.921	-17.921
Betalte prioritetsafdrag	-672.221	-676.000	-668.202
Afskrivning driftsmidler, inventar m.v.	33.155	0	45.774
<b>Likviditetsresultat i alt / minus lig underskud</b>	<b>362.077</b>	<b>802.374</b>	<b>644.144</b>

## Balance 30. september

## Aktiver

Note		2024	2023
9	Ejendommens værdi	81.189.596	81.189.596
10	Inventar, driftsmateriel m.v.	72.366	105.521
	<b>Anlægsaktiver</b>	<b>81.261.962</b>	<b>81.295.117</b>
11	Vandregnskab	20.978	63.721
	Restance andelshavere	54.639	0
	Mellemregning andelshavere, knopskydning restbeløb	565.167	0
	Mellemregning administrator	14.440	1.432.791
12	Andre tilgodehavender	196.506	184.108
	Periodeafgrænsningsposter	274.562	262.880
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>1.126.292</b>	<b>1.943.500</b>
13	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>5.552.069</b>	<b>5.965.377</b>
	<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>6.678.361</b>	<b>7.908.877</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>87.940.323</b>	<b>89.203.994</b>

## Balance 30. september

## Passiver

Note	2024	2023
Andelsindskud	2.155.160	2.155.160
Overført resultat m.v.	13.554.821	12.692.835
<b>Egenkapital før andre reserver</b>	<b>15.709.981</b>	<b>14.847.995</b>
Reserve for Grundejernes Investeringsfond (bunden)	0	0
<b>Andre reserver</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Egenkapital</b>	<b>15.709.981</b>	<b>14.847.995</b>
14 Indvendig vedligeholdelse for lejere	277.111	254.011
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>277.111</b>	<b>254.011</b>
15 Prioritetsgæld	67.681.444	68.218.550
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>67.681.444</b>	<b>68.218.550</b>
15 Prioritetsgæld	676.263	672.221
Deposita og fast forudbetalt leje	258.204	257.127
16 Varmeregnskab	386.258	410.440
Forudbetalt boligafgift og leje	36.616	29.617
Mellemregning andelshavere, knopskydning	281.707	313.686
Mellemregning andelshavere, overdragelser af andele	2.222.550	4.022.548
17 Øvrig gæld	410.189	177.799
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4.271.787</b>	<b>5.883.438</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>71.953.231</b>	<b>74.101.988</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>87.940.323</b>	<b>89.203.994</b>
18 Resultat af vaskeri (uddrag af øvrige regnskabstal)		
19 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.		
20 Nøgleoplysninger		
21 Beregning af andelsværdi (handelsværdi)		

**Egenkapitalopgørelse pr. 30. september 2024**

	2024	2023
Andelsindskud primo	2.155.160	2.155.160
Tilgang af nye andele	0	0
<b>Andelsindskud</b>	<b>2.155.160</b>	<b>2.155.160</b>
Overført resultat m.v. primo	12.692.835	11.408.342
Tillægsværdi nye andele	0	0
Rest af årets resultat	861.986	1.284.493
<b>Overført resultat m.v.</b>	<b>13.554.821</b>	<b>12.692.835</b>
<b>Egenkapital før andre reserver i alt</b>	<b>15.709.981</b>	<b>14.847.995</b>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>15.709.981</b>	<b>14.847.995</b>

## Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2023/24	Budget 2023/24	Realiseret 2022/23
		(ej revideret)	
<b>1 Indtægter, andelshavere</b>			
Boligafgift (og fællesudgifter)	4.398.648	4.444.000	4.393.779
Ydelse, dør- og altanprojekt	238.271	242.820	242.820
Ventelistegebyr	30.910	28.000	26.875
Arbejdsweekend	0	50.000	62.500
Øvrige indtægter, andelshavere	18.948	47.800	23.400
	<b>4.686.777</b>	<b>4.812.620</b>	<b>4.749.374</b>
<b>2 Indtægter, andre</b>			
Lejeindtægter, beboelseslejemål	301.855	300.000	308.022
Lejeindtægter, erhvervslejemål	366.231	367.000	365.630
	<b>668.086</b>	<b>667.000</b>	<b>673.652</b>
<b>3 Ejendoms- og forbrugsudgifter</b>			
Ejendomsskatter	607.944	612.112	595.439
Renovation	517.424	482.708	467.799
Forsikringer	217.057	200.000	168.982
Skadedyrsbekæmpelse og skortensfejning	4.910	3.426	4.927
Elforbrug (fællesarealer)	117.115	160.000	169.623
	<b>1.464.450</b>	<b>1.458.246</b>	<b>1.406.770</b>

## Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2023/24	Budget 2023/24	Realiseret 2022/23
		(ej revideret)	
<b>4 Renholdelse og udenomsarealer</b>			
Viceværtservice	565.209	565.000	559.815
Rengøringsartikler	40.446	40.000	35.279
	<b>605.655</b>	<b>605.000</b>	<b>595.094</b>
<b>5 Vedligeholdelse, løbende</b>			
Drift af vaskeri (se note 18)	21.868	0	16.913
Drift af varmeanlæg	49.634	0	27.875
Tømrer og snedker	26.375	0	0
Renovering af skorsten m.m.	520.714	0	27.200
Låseservice	40.050	0	-1.190
Elektriker	589.680	0	982.105
Småanskaffelser	2.966	0	1.256
Faldstammer	8.581	0	27.875
VVS (ikke forsikret del af skade)	19.061	0	20.204
Teknisk bistand	0	25.000	79.263
Brandsikring	0	550.000	0
Budgetteret løbende vedligeholdelse, ej fordelt	0	300.000	0
	<b>1.278.929</b>	<b>875.000</b>	<b>1.181.501</b>

## Noter til årsregnskabet

	Realiseret 2023/24	Budget 2023/24	Realiseret 2022/23
		(ej revideret)	
<b>6 Administrations- og foreningsomkostninger</b>			
Administrationshonorar	230.462	235.000	224.749
Revision og regnskabsmæssig assistance	39.625	30.000	38.740
Skattemæssig assistance	3.125	8.750	2.500
Ekstrahonorar vedr. nøgleoplysninger	1.250	1.250	1.250
Varme- og vandregnskabshonorar	87.170	80.000	83.043
Abonnementer	79.952	72.000	70.750
Advokat	23.500	50.000	0
Gebyrer m.v.	4.024	10.000	1.990
<b>Administrationsomkostninger</b>	<b>469.108</b>	<b>487.000</b>	<b>423.022</b>
Kontorhold	3.244	10.000	6.000
Drift af beboerlokale	19.805	5.000	-8.476
Valuarvurdering	0	15.000	0
IT-hjemmeside	1.720	0	1.720
Telefongodtgørelse	6.462	10.000	12.272
Generalforsamling, møder	5.370	15.000	5.740
Arrangementer og fællesarbejdsdag	23.046	10.000	3.475
Øvrige udgifter	24.155	60.000	2.743
<b>Foreningsomkostninger</b>	<b>83.802</b>	<b>125.000</b>	<b>23.474</b>
<b>Administrations- og foreningsomkostninger i alt</b>	<b>552.910</b>	<b>612.000</b>	<b>446.496</b>
<b>7 Finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter bank	62.198	30.000	0
	<b>62.198</b>	<b>30.000</b>	<b>0</b>
<b>8 Finansielle omkostninger</b>			
Kurstab og låneomkostninger ved låneomlægning	139.157	17.921	-17.921
Renteudgifter bank	0	0	585
Prioritetsrenter og bidrag	628.498	626.000	635.128
Øvrige renter	2.893	10.000	21
	<b>770.548</b>	<b>653.921</b>	<b>617.813</b>

## Noter til årsregnskabet

	2024	2023
<b>9 Ejendommens værdi</b>		
Kostpris pr. 1.oktober	81.189.596	81.189.596
Tilgang	0	0
Afgang	0	0
<b>Kostpris pr. 30. september</b>	<b>81.189.596</b>	<b>81.189.596</b>
Opskrivninger pr. 1.oktober	0	0
Årets opskrivning	0	0
Årets tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	0	0
<b>Opskrivninger pr. 30. september</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september</b>	<b>81.189.596</b>	<b>81.189.596</b>
Seneste offentlige vurdering pr. 1/10 2021	137.000.000	137.000.000

## Noter til årsregnskabet

	2024	2023
<b>10 Inventar, driftsmateriel m.v.</b>		
Kostpris pr. 1.oktober	2.190.759	2.190.759
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
<b>Kostpris pr. 30. september</b>	<b>2.190.759</b>	<b>2.190.759</b>
Akkumulerede afskrivninger pr. 1.oktober	2.085.238	2.039.464
Årets afskrivninger	33.155	45.774
Afgang af afskrivninger	0	0
<b>Akkumulerede afskrivninger pr. 30. september</b>	<b>2.118.393</b>	<b>2.085.238</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 30. september</b>	<b>72.366</b>	<b>105.521</b>
<b>11 Vandregnskab</b>		
Indbetalt vand a conto (ny periode)	-898.116	-370.982
Vandværksomkostning (ny periode)	834.470	427.789
Vandregnskabsår (afsluttet)	84.624	6.914
	<b>20.978</b>	<b>63.721</b>
<b>12 Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende forsikringsrefusion, skader	0	14.161
Indestående Grundejernes Investeringsfond (bunden)	134.006	78.821
Manglende deltagelse havedag	62.500	62.500
Reduktion administrationshonorar	0	27.651
Øvrige tilgodehavender	0	975
	<b>196.506</b>	<b>184.108</b>

## Noter til årsregnskabet

	2024	2023
<b>13 Likvide beholdninger</b>		
Arbejdernes Landsbank	5.528.895	5.941.289
Nykredit	23.174	24.088
	<b>5.552.069</b>	<b>5.965.377</b>
<b>14 Indvendig vedligeholdelse for lejere</b>		
Saldo pr. 1.oktober	254.011	245.248
Indbetalt i året	23.100	22.638
	277.111	267.886
Anvendt	0	-13.875
Indtægtsført	0	0
<b>Saldo pr. 30. september</b>	<b>277.111</b>	<b>254.011</b>

## Noter til årsregnskabet

### 15 Prioritetsgæld

	Renter og bidrag	Afdrag i året	Kursværdi	2023/24	2022/23
Nykredit 008	104.983	672.221	9.219.396	10.644.838	11.317.059
Nykredit 009	523.515	0	44.271.437	61.680.000	61.680.000
<i>Pantebrevsrestgæld</i>				72.324.838	72.997.059
Amortiseret kurstab				-3.967.131	-4.106.288
<b>Prioritetsgæld i alt</b>	<b>628.498</b>	<b>672.221</b>	<b>53.490.833</b>	<b>68.357.707</b>	<b>68.890.771</b>

#### Specifikation af prioritetsgæld i balancen:

Kort del af gæld (under 1 år)	676.263	672.221
Lang del af gæld (mere end 1 år)	67.681.444	68.218.550
	<b>68.357.707</b>	<b>68.890.771</b>

Restgæld efter 5 år

68.902.607	65.523.235
------------	------------

#### Informationer om indregnede lån:

Nykredit A/S, kontantlån 008. Hovedstol kr. 13.910.894. Pålydende rente 0,6 pct. p.a., konvertibelt. Restløbetid 15 1/4 år. Næste års afdrag udgør kr. 676.263.

Nykredit A/S, kontantlån 009. Hovedstol kr. 61.680.000. Pålydende rente 0,5 pct. p.a., konvertibelt. Restløbetid 25 1/4 år. Lånet er afdragsfrit i 5 1/4 år.

## Noter til årsregnskabet

	2024	2023	
<b>16 Varmeregnskab</b>			
Indbetalt varme a conto (ny periode)	1.941.132	826.079	
Fjernvarmeomkostning (ny periode)	-1.408.186	-371.336	
Varmeregnskabsår (afsluttet)	-146.688	-44.303	
	<b>386.258</b>	<b>410.440</b>	
<b>17 Øvrig gæld</b>			
Afsat til revision og regnskabsmæssig assistance	44.000	42.490	
Øvrige gældsposter	366.189	135.309	
	<b>410.189</b>	<b>177.799</b>	
	Realiseret 2023/24	Budget 2023/24	
	Realiseret 2022/23		
<b>18 Resultat af vaskeri (uddrag af øvrige regnskabstal)</b>			
Indtægter fra vaskeri (se resultatopgørelse)	150.572	155.000	154.915
Drift af vaskeri (se note 5)	-21.868	0	-16.913
	128.704	155.000	138.002
Afskrivninger	-28.950	-28.950	-28.950
<b>Resultat af vaskeri</b>	<b>99.754</b>	<b>126.050</b>	<b>109.052</b>

## Noter til årsregnskabet

### 19 Eventualforpligtelser, sikkerhedsstillelser m.v.

#### **Sikkerhedsstillelser:**

Til sikkerhed for kredit til realkreditinstitutter tkr. 10.645 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 rata for.

Hæftelsesforholdene er ligeledes oplyst i note 20 Nøgleoplysninger Feltnr. 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

### 20 Nøgleoplysninger

		30.09.2022	30.09.2023	30.09.2024	30.09.2024
		BBR Areal m <sup>2</sup>	BBR Areal m <sup>2</sup>	Antal	BBR Areal m <sup>2</sup>
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	<b>I alt</b>	<b>11.511</b>	<b>11.511</b>	<b>165</b>	<b>11.511</b>

Sæt kryds		Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af andelsværdien?			x	
C2	Hvilket fordelingsstal 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

## 20 Nøgleoplysninger (fortsat)

Sæt kryds		Ja	Nej
F1a	Er vurdering fastholdt pr. 1. juli 2020	x	
<b>Forklaring på udregning</b> <i>Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6)</i>		Anvendt værdi pr. 30.09.2024 kr.	kr. pr.- m <sup>2</sup>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte regnskabsprincip	282.400.000	24.533

<b>Forklaring på udregning</b> <i>Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året i alt (B6)</i>		Anvendt værdi pr. 30.09.2024 kr.	kr. pr.- m <sup>2</sup>
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	32.431.259	2.817
<b>Forklaring på udregning</b> <i>Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med 100</i>			%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi		11,5

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

<b>Forklaring på udregning</b> <i>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)</i>				kr. pr.- m <sup>2</sup>	
H1	Boligafgift	366.554	x 12	/ 10.631	414
H2	Erhvervslejeindtægter	30.519	x 12	/ 10.631	34
H3	Boliglejeindtægter	25.155	x 12	/ 10.631	28

<b>Forklaring på udregning</b> <i>Årets resultat divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)</i>				2021/22 kr. pr.- m <sup>2</sup>	2022/23 kr. pr.- m <sup>2</sup>	2023/24 kr. pr.- m <sup>2</sup>
J	Årets resultat pr. andels-m2 de sidste tre år		50	121	81	

## Noter til årsregnskabet

### 20 Nøgleoplysninger (fortsat)

Forklaring på udregning			kr. pr.- m <sup>2</sup>
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)	6.140
K3	Teknisk andelsværdi	<i>K1 plus K2</i>	23.372

Forklaring på udregning		2021/22	2022/23	2023/24
<i>Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og reovering) jf. resultatopgørelsen divideret med den samlede areal ultimo året (B6)</i>		kr. pr.- m <sup>2</sup>	kr. pr.- m <sup>2</sup>	kr. pr.- m <sup>2</sup>
M1	Vedligeholdelse, løbende	166	103	111
M2	Vedligeholdelse, genopretning og reovering	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt	166	103	111

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)	11,4

Forklaring på udregning		2021/22	2022/23	2023/24
<i>Årets afdrag divideret med det samlede areal for andele på balancedagen (B1 + B2)</i>		kr. pr.- m <sup>2</sup>	kr. pr.- m <sup>2</sup>	kr. pr.- m <sup>2</sup>
R	Årets afdrag pr. andels-m2 de sidste 3 år	62	63	63

## Noter til årsregnskabet

### 21 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 beslattes 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.

	2024	2023
Foreningens egenkapital før andre reserver	15.709.981	14.847.995
<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	68.357.707	68.890.771
Prioritetsgæld, kursværdi	-53.490.833	-47.375.065
Henlagt til andelsreservefond	-32.431.259	-54.382.105
<b>Reguleret egenkapital</b>	<b>199.356.000</b>	<b>183.192.000</b>
Værdi pr. andels m <sup>2</sup>	10.776	18.500,00
Seneste andelsværdi vedtaget på ekstraordinær generalforsamlingen den 24.01.2024		17.000,00

Der gøres opmærksom på, at der jf. BBR-registret er i alt 10.631 m<sup>2</sup> mens der er anvendt 10.776 m<sup>2</sup> i andelskroneberegningen, hvor 140 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.

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.”

## Tobias Kongstad-Hansen

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Parkalléen

Serienummer: *tobiaskongstad@hotmail.com*

IP: 217.74.xxx.xxx

2025-03-03 12:05:57 UTC



## Sofie Boje Groth

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Parkalléen

Serienummer: *ef110582-f627-46c9-ac8d-a51c5d92e5ca*

IP: 80.71.xxx.xxx

2025-03-03 17:54:09 UTC



## Julie Bahne Windfeldt

### Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Parkalléen

Serienummer: *0c1cc407-ef70-4ecc-a992-c40ebb267134*

IP: 37.96.xxx.xxx

2025-03-07 13:36:45 UTC



## Sidsel Hviid

### Næstforkvinde

På vegne af: A/B Parkalléen

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

IP: 188.64.xxx.xxx

2025-03-12 11:15:03 UTC



## Kasper Rohan Schmidt

### Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Parkalléen

Serienummer: *ae0b049f-61cd-4ca6-a0a4-a11161cd4870*

IP: 195.182.xxx.xxx

2025-03-17 13:52:06 UTC



## Christian Nicolai Giødesen

### Dirigent

På vegne af: Dirigent

Serienummer: *1909222c-3dbc-4789-b931-4b67bbff0b83*

IP: 95.166.xxx.xxx

2025-03-18 07:16:43 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

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

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrives digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter