

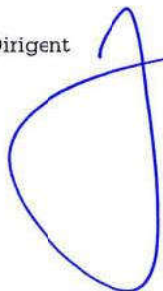
Anpartsselskabet Matr. nr. 25 EB af Frederiksberg By og Sogn

Dirch Passers Allé 76, 2000 Frederiksberg
CVR-nr. 21 23 92 16

Årsrapport for 2017

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 10/4 - 2018

Dirigent

 JASPER REBER

STATSAUTORISERET
REVISIONSPARTNERSELSKAB

RSM BEIERHOLM – medlem af RSM International
- et verdensspændende netværk af uafhængige revisionsfirmaer og virksomhedsrådgivere

København
Knud Højgaards Vej 9
2860 Søborg

Tel.: 39 16 76 00
www.beierholm.dk
CVR-nr. 32 89 54 68

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 23

Selskabet

Anpartsselskabet Matr. nr. 25 EB af Frederiksberg By og Sogn
c/o DEAS A/S - 7-265
Dirch Passers Allé 76
2000 Frederiksberg
Hjemsted: Frederiksberg
CVR-nr.: 21 23 92 16
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Direktør Søren Hansen Stender
Mikael Fonager Bering
René Thorslund Hyldig
Joan Christensen
Kristoffer Carlos Børm Møller Hansen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 for Anpartsselskabet Matr. nr. 25 EB af Frederiksberg By og Sogn.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 27. marts 2018

Direktionen

Søren Hansen Stender
Direktør

Mikael Fonager Bering

René Thorslund Hyldig

Joan Christensen

Kristoffer Carlos Børm
Møller Hansen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Anpartsselskabet Matr. nr. 25 EB af Frederiksberg By og Sogn

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Anpartsselskabet Matr. nr. 25 EB af Frederiksberg By og Sogn for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.17 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.17 - 31.12.17 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på note 1 som beskriver den valuarvurdering, der er anvendt til indregning af selskabets ejendom samt i hvilket omfang dagsværdiberegningen er følsom overfor udsving i afkastprocenten.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. 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 selskabets 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 selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

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 selskabets 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 selskabets 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 selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Søborg, den 27. marts 2018

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Michael Lindskov Pedersen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne34114

Væsentligste aktiviteter

Selskabets vedtægtsbestemte formål er at eje og drive ejendommen matr. nr. 25 EB af Frederiksberg By og Sogn, således at der tilskrives enhver anpartshaver ret til lejemål af en lejlighed i ejendommen.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendom er indregnet til dagsværdi. Der er altid en vis usikkerhed forbundet omkring måling af dagsværdi, men forudsætningerne i den i regnskabet anvendte valuarvurdering vurderes at være fyldestgørende.

Der er ikke andre regnskabsposter, hvor der vurderes at være usikkerhed ved indregning og måling af årsrapporten.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.17 - 31.12.17 udviser et resultat på DKK 1.248.500 mod DKK 4.305.194 for tiden 01.01.16 - 31.12.16. Balancen viser en egenkapital på DKK 25.083.892.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note	2017 DKK	2016 DKK
Bruttofortjeneste	324.422	367.609
Resultat før dagsværdireguleringer	324.422	367.609
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.400.000	5.300.000
Resultat af primær drift	1.724.422	5.667.609
Finansielle indtægter	1.029	1.645
Finansielle omkostninger	-137.878	-141.154
Resultat før skat	1.587.573	5.528.100
Skat af årets resultat	-339.073	-1.222.906
Årets resultat	1.248.500	4.305.194
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	1.248.500	4.305.194
I alt	1.248.500	4.305.194

Balance

AKTIVER		31.12.17	31.12.16
Note		DKK	DKK
	Investeringsejendomme	35.500.000	34.100.000
1	Materielle anlægsaktiver i alt	35.500.000	34.100.000
	Anlægsaktiver i alt	35.500.000	34.100.000
	Andre tilgodehavender	50.358	0
	Periodeafgrænsningsposter	52.980	12.840
	Tilgodehavender i alt	103.338	12.840
	Likvide beholdninger	788.068	2.194.742
	Omsætningsaktiver i alt	891.406	2.207.582
	Aktiver i alt	36.391.406	36.307.582

PASSIVER		31.12.17	31.12.16
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	210.800	210.800
	Øvrige reserver	4.000	4.000
	Overført resultat	24.869.092	23.620.592
	Egenkapital i alt	25.083.892	23.835.392
	Hensættelser til udskudt skat	6.822.065	6.482.992
2	Andre hensatte forpligtelser	0	14.063
	Hensatte forpligtelser i alt	6.822.065	6.497.055
3	Gæld til realkreditinstitutter	4.092.443	4.198.408
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.092.443	4.198.408
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	105.965	103.065
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	142.000	167.619
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	100.765	20.557
	Deposita	28.670	0
	Anden gæld	15.606	1.485.486
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	393.006	1.776.727
	Gældsforpligtelser i alt	4.485.449	5.975.135
	Passiver i alt	36.391.406	36.307.582
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Øvrige reserver	Overført resultat
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17			
Saldo pr. 01.01.17	210.800	4.000	23.620.592
Forslag til resultatdisponering	0	0	1.248.500
Saldo pr. 31.12.17	210.800	4.000	24.869.092

1. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.17	6.946.905
Kostpris pr. 31.12.17	6.946.905
Opskrivninger pr. 01.01.17	27.153.095
Opskrivninger i året	1.400.000
Opskrivninger pr. 31.12.17	28.553.095
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.17	35.500.000
Regnskabsmæssig værdi i balancen, såfremt opskrivning til dagsværdi ikke havde været foretaget pr. 31.12.17	6.946.905
Offentlig ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017	22.100.000

Selskabts ejendom er valuarvurderet.

Vurderingen er baseret på et normaliseret driftsresultat på t.DKK 639 og en afkastsats på 1,8%.

En stigning i anvendt afkastsats vil have en væsentlig effekt på valuarvurderingen, hvilket vil betyde en væsentlig reduktion af anpartsværdien.

Det skal i den forbindelse bemærkes, at valuarvurderingen falder med ca. DKK 4,3 mio. for hver 0,25 procent afkastsatsen stiger.

	31.12.17	31.12.16
	DKK	DKK

2. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Kortfristede forpligtelser	0	14.063
----------------------------	---	--------

3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.17	Gæld i alt 31.12.16
Gæld til realkreditinstitutter	105.965	3.637.920	4.198.408	4.301.473
I alt	105.965	3.637.920	4.198.408	4.301.473

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 4.198 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 35.500.

Der er tinglyst ejerpantebrev på i alt t.DKK 1.000. Ejerpantebrevet er i selskabets eget behold.

5. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om aktiernes værdi jf. lov om andelsboligforeninger og bofællesskaber § 6, stk. 2 og 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11 krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedr. modtaget støtte.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt. Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemregning med lejere.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringsejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**BALANCE****Materielle anlægsaktiver***Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til omstruktureringer m.v. og indregnes, når selskabet på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller dagsværdi, såfremt forpligtelsen forventes indfriet på længere sigt.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

5. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**Gældsforpligtelser**

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter forudbetalte lejeindtægter.

6. Nøgleoplysninger

Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, §3, (bilag 1), nøgleoplysninger:

	Antal	Antal	BBR areal kvadratmeter	BBR areal kvadratmeter	BBR areal kvadratmeter
	31.12.17	31.12.16	31.12.17	31.12.16	31.12.15
B1 Aktieejligheder	19	19	1.857	1.845	1.845
B2 Erhvervsandele	1	1	98	98	98
B3 Boliglejemål	1	1	60	72	72
B4 Erhvervslejemål	0	0	0	0	0
B5 Øvrige lejemål (kælder mv.)	0	0	0	0	0
B6	21	21	2.015	2.015	2.015

C1 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af anpartskurs
Boligernes Areal (anden kilde)

C2 Benyttet fordelingstal ved opgørelse af boligaften
Boligernes Areal (BBR)

C3 *Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:*

D1 Selskabets stiftelses år 1.981
D2 Ejendommens opførelses år 1.892

E1 Hæfter ejerne for mere end det der er betalt for anparterne? Nej

E2 Ejerne hæfter for selskabets forpligtelser med deres indskud.

F1 Anvendt vurderingsprincip for selskabets ejendom ved beregning af anpartsværdien:
Valuarvurdering

F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip:
Valuarvurdering 35.500.000 34.100.000
Ejendommens værdi / ejendommens samlede areal ultimo året (B6) : 17.618 16.923

F3 Generalforsamlingsbestemte reserver
Andre reserver 0 0
Andre reserver / ejendommens samlede areal ultimo året (B6) 0 0

F4 Reserver i procent af ejendomsværdi
Andre reserver (F3) / ejendommens værdi (F2) x 100% 0% 0%

P Friværdi
Regnskabsmæssig værdi - gældsforpligtelser i alt x 100% 87% 82%

6. Nøgleoplysninger - fortsat

G1	Har selskabet modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved selskabets opløsning?	Nej
G2	Er selskabets ejendom pålagt tilskuds bestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv.? (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)	Nej
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på selskabet ejendom?	Nej

Indtægtsart	Gennemsnitskrone pr. anpartskvadratmeter pr. år		Gns. DKK pr. anpartskvm. pr. år	
	31.12.17 DKK	31.12.16 DKK	31.12.17 DKK	31.12.16 DKK
H1 Boligafgift	852.496	835.597	436	430
H2 Erhvervslejeindtægter	31.431	30.814	16	16
H3 Boliglejeindtægter	30.460	30.155	16	16
Andre indtægter	0	0	0	0
Indtægter i alt	914.387	896.566	468	461

Værdier på balancedagen /boligernes areal på balancedagen (B1)	31.12.17	31.12.16
	DKK pr. kvm.	DKK pr. kvm.
K1 Anpartsværdi	15.332	15.427
K2 Gæld - omsætningsaktiver	1.838	1.939
K3 Teknisk anpartsværdi	17.170	17.366

	2017	2016	2015
	DKK pr. kvm.	DKK pr. kvm.	DKK pr. kvm.
J Årets resultat, gennemsnitskrone pr. anpartskvadratmeter	672	2.216	-327
R Årets afdrag, gennemsnitskrone pr. anpartskvadratmeter	56	52	51
Vedligeholdelse / ejendommens samlede areal			
M1 Vedligeholdelse , løbende	96	56	45
M2 Vedligeholdelse , genopretning og renovering	0	0	1.062.388
M3 Vedligeholdelse i alt	96	56	1.062.433

7. Beregning af anpartsværdi

Ifølge "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" fastsættes anpartsværdien ifølge bestemmelserne i foreningens vedtægter. Denne værdi må dog ikke overstige den efter lovens § 5 udregnede maksimalpris.

Maksimalpris beregnet efter § 5 stk. 2 b (Handelsværdi)

Egenkapital ifølge årsrapport		25.083.892
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Regnskabsmæssig værdi prioritetsgæld	4.198.408	
Kursværdi prioritetsgæld	<u>4.343.558</u>	-145.150
Hensat til kommende vedligeholdelse		-1.786.537
Udskudt skat		<u>6.822.065</u>
Maksimalt beregningsgrundlag		<u>29.974.270</u>

Fordelingstal er areal i henhold til vedtægterne 1.943

Beregnet anpartsværdi efter andelsboligloven § 5 stk. 2 b pr. 31. december 2017 pr. kvm. udgør 15.427

Direktionen foreslår anpartsværdien for 2018 fastsat til 15.427 kr. pr. kvm.

(Anpartsværdien var for 2017 fastsat til kr. 15.427 pr. kvm.)

7. Beregning af anpartsværdi - fortsat

Adresse	Areal	Saldo	Saldo
	m2	1. januar	31. december
Paludan Müllers Vej 11, kælder	52	802.194	802.194
Paludan Müllers Vej 11, st. th.	93	1.434.692	1.434.692
Paludan Müllers Vej 11, st. tv.	97	1.496.399	1.496.399
Paludan Müllers Vej 11, 1. th.	93	1.434.692	1.434.692
Paludan Müllers Vej 11, 1. tv.	97	1.496.399	1.496.399
Paludan Müllers Vej 11, 2. th.	93	1.434.692	1.434.692
Paludan Müllers Vej 11, 2. tv.	97	1.496.399	1.496.399
Paludan Müllers Vej 11, 3. th.	93	1.434.692	1.434.692
Paludan Müllers Vej 11, 3. tv.	97	1.496.399	1.496.399
Paludan Müllers Vej 11, 4. th.	84	1.295.851	1.295.851
Paludan Müllers Vej 11, 4. tv.	76	1.172.437	1.172.437
Carl Bernhards Vej 12, st. th.	104	1.604.387	1.604.387
Carl Bernhards Vej 12, st. tv.	119	1.835.789	1.835.789
Carl Bernhards Vej 12, 1. th.	104	1.604.387	1.604.387
Carl Bernhards Vej 12, 1. tv.	119	1.835.789	1.835.789
Carl Bernhards Vej 12, 2. th.	104	1.604.387	1.604.387
Carl Bernhards Vej 12, 2. tv.	119	1.835.789	1.835.789
Carl Bernhards Vej 12, 3. th.	104	1.604.387	1.604.387
Carl Bernhards Vej 12, 3. tv.	119	1.835.789	1.835.789
Carl Bernhards Vej 12, 4. th.	79	1.218.717	1.218.717
Carl Bernhards Vej 12, 4. tv. (vicevært)	0	0	0
	1.943	29.974.270	29.974.270

PENNEO

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

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

René Thorslund Hyldig

Direktion

Serienummer: PID:9208-2002-2-260076739624

IP: 93.163.198.212

2018-04-09 14:10:28Z

NEM ID 

Søren Hansen Stender

Direktion

Serienummer: PID:9208-2002-2-281330513167

IP: 2.129.36.211

2018-04-10 19:40:04Z

NEM ID 

Michael Lindskov Pedersen

Revisor

Serienummer: CVR:32895468-RID:41230932

IP: 212.98.118.164

2018-04-11 13:18:08Z

NEM ID 


Mikael Fonager Bering

Direktion

Serienummer: PID:9208-2002-2-769051971364

IP: 212.98.116.142

2018-04-13 09:05:08Z

NEM ID 

Joan Christensen

Direktion

Serienummer: PID:9208-2002-2-217810811410

IP: 87.52.16.53

2018-04-15 19:48:33Z

NEM ID 

Kristoffer Carlos Børm Møller Hansen

Direktion

Serienummer: PID:9208-2002-2-540027728479

IP: 77.66.2.66

2018-04-17 13:51:39Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ZLEOC-M818Y-53WP8-T1LD1-DBVDU-5DZA4

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

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

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

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

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