

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

**Paludan Müllersvej 11 & Carl Bernhards Vej 12, 1815 Frederiksberg C**

**CVR-nr. 21 23 92 16**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. april 2017.

---

Jesper Rebel  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Anpartsselskabet Matr. nr. 25 EB af Frederiksberg By og Sogn.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 10. april 2017

### **Direktion**

Søren Hansen Stender  
Direktør

René Hyldig

Joan Christensen

Mikael Bering

Kristoffer Hansen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til anpartshaverne 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 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 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.

#### **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 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.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af 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.
- 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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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.

København, den 10. april 2017

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgaard Christiansen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet** Anpartsselskabet Matr. nr. 25 EB af Frederiksberg By og Sogn  
Paludan Müllersvej 11 & Carl Bernhards Vej 12  
1815 Frederiksberg C

CVR-nr.: 21 23 92 16  
Hjemsted: Frederiksberg  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Søren Hansen Stender, Direktør  
René Hyldig  
Joan Christensen  
Mikael Bering  
Kristoffer Hansen

**Revision** Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø

## **Ledelsesberetning**

---

### **Virksomhedens 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 eller 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**

Årets nettoomsætning udgør 902 t.kr. mod 897 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 4.305 t.kr. mod -636 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets likvider er i 2016 steget med 1.628 t.kr., nemlig fra 567 t.kr. til 2.195 t.kr.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Anpartsselskabet Matr. nr. 25 EB af Frederiksberg By og Sogn er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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.

Selskabets ledelse har valgt at ændre anvendt regnskabspraksis således, at ejendommen indregnes til dagsværdi som investeringsejendom, hvorfor værdireguleringer medtages i resultatopgørelsen.

Virkingen af praksisændringen udgør pr. 31. december 2016:

- Årets resultat efter skat forøges med t.kr. 182 i 2015
- Årets resultat efter skat forøges med t.kr. 4.073 i 2016

Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Årsrapporten er derudover aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

## **Resultatopgørelsen**

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning, som omfatter lejeindtægter fra bolig- og erhvervsudlejning, indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemregning med lejere. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af eventuelle hensættelser til tab.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til afgifter, forsikringer, udvendig vedligeholdelse, administration og renholdelse.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Selskabets ejendom er formålsbestemt til anpartshavernes boligret, og måles til dagsværdi. I henhold til lovgivningen om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, som også omfatter boliganpartsselskaber, gælder desuden særlige retningslinjer for opgørelsen af anparternes overdragelsesværdi på balancetidspunktet, som fremgår af særskilt note. .

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

### **Andre hensatte forpligtelser**

Hensatte forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi eller til dagsværdi, hvor opfyldelse af forpligtelsen forventes at ligge langt ude i fremtiden.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### **Periodeafgrænsningsposter**

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning	901.983	896.996
Andre eksterne omkostninger	-530.874	-1.563.585
Værdiregulering af investeringsejendomme	5.300.000	0
<b>Bruttoresultat</b>	<b>5.671.109</b>	<b>-666.589</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>5.671.109</b>	<b>-666.589</b>
Andre finansielle indtægter	1.645	3.776
1 Øvrige finansielle omkostninger	-141.154	-155.023
<b>Resultat før skat</b>	<b>5.531.600</b>	<b>-817.836</b>
Skat af årets resultat	-1.226.406	182.124
<b>Årets resultat</b>	<b>4.305.194</b>	<b>-635.712</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	4.305.194	0
Disponeret fra overført resultat	0	-635.712
<b>Disponeret i alt</b>	<b>4.305.194</b>	<b>-635.712</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Grunde og bygninger	34.100.000	28.800.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>34.100.000</u>	<u>28.800.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>34.100.000</u></b>	<b><u>28.800.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	0	22.671
Periodeafgrænsningsposter	12.840	4.364
Tilgodehavender i alt	<u>12.840</u>	<u>27.035</u>
Likvide beholdninger	<u>2.194.742</u>	<u>566.920</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>2.207.582</u></b>	<b><u>593.955</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>36.307.582</u></b>	<b><u>29.393.955</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2016	2015
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>			
3	Virksomhedskapital	210.800	210.800
	Øvrige reserver	4.000	4.000
5	Overført resultat	23.620.592	19.315.398
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>23.835.392</b>	<b>19.530.198</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
6	Hensættelser til udskudt skat	6.482.992	5.256.586
	Andre hensatte forpligtelser	14.063	14.063
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>6.497.055</b>	<b>5.270.649</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	4.198.408	4.301.472
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.198.408	4.301.472
	Kortfristet del af langfristet gæld	103.065	100.245
	Forudbetalt husleje	167.619	158.036
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.557	26.614
	Anden gæld	1.464.785	656
	Varmeregnskab	20.701	6.085
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.776.727	291.636
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>5.975.135</b>	<b>4.593.108</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>36.307.582</b>	<b>29.393.955</b>

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Noter**

	2016 kr.	2015 kr.
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre renteomkostninger	141.154	155.023
	<b>141.154</b>	<b>155.023</b>
	31/12 2016 kr.	31/12 2015 kr.
<b>2. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar 2016	6.946.905	6.946.905
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<b>6.946.905</b>	<b>6.946.905</b>
Opskrivninger 1. januar 2016	21.853.095	21.853.095
Årets opskrivning	5.300.000	0
<b>Opskrivninger 31. december 2016</b>	<b>27.153.095</b>	<b>21.853.095</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b>34.100.000</b>	<b>28.800.000</b>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2016	22.100.000	22.100.000
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	210.800	210.800
	<b>210.800</b>	<b>210.800</b>
<b>4. Reserve for opskrivninger</b>		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2016	0	17.349.477
Opløsning af reserve for dagsværdi på ejendommen	0	-17.349.477
	<b>0</b>	<b>0</b>

**Noter**

	31/12 2016 kr.	31/12 2015 kr.		
<b>5. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. januar 2016	19.315.398	2.601.633		
Årets overførte overskud eller underskud	4.305.194	-635.712		
Opløsning af reserve for dagsværdi på ejendommen	0	17.349.477		
	<b>23.620.592</b>	<b>19.315.398</b>		
<b>6. Hensættelser til udskudt skat</b>				
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2016	5.256.586	5.438.710		
Udskudt skat af årets resultat	1.226.406	-182.124		
	<b>6.482.992</b>	<b>5.256.586</b>		
<b>7. Gældsforpligtelser</b>				
	<b>Afdrag første år kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2016 kr.</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2015 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	103.065	3.756.323	4.301.473	4.401.718
	<b>103.065</b>	<b>3.756.323</b>	<b>4.301.473</b>	<b>4.401.718</b>

**8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.301 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 34.100 t.kr.

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



## Noter

### 7 Ref. Nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015.

#### Grundlæggende oplysninger om ejendomsaktieselskabet

##### Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger:

		Antal	Areal kvm
<b>B1</b>	Aktielejligheder	19	1.845
<b>B2</b>	Erhvervsandele	1	98
<b>B3</b>	Boliglejemål	1	72
<b>B4</b>	Erhvervslejemål	0	0
		21	2.015
<b>B5</b>	Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	0	0
<b>B6</b>	I alt	21	2.015

	Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
<b>C1</b>	Fordelingstal benyttet opgørelse aktiekurs		x		
<b>C2</b>	Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligleje	x			
<b>C3</b>	Indskud				

<b>D1</b>	<b>Stiftelsesår</b>	1981
<b>D2</b>	<b>Ejendommens opførelsesår</b>	1892

#### Hæftelser

<b>E1</b>	Hæfter ejerne for mere, end det der er betalt for aktien	Nej
<b>E2</b>		

<b>F1</b>	<b>Anvendt vurderingsprincip</b>	Valuarvurdering
-----------	----------------------------------	-----------------

		Kr.	Gns. kr. pr. kvm
<b>F2</b>	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	34.100.000	16.923
<b>F3</b>	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0
<b>F4</b>	Reserver i procent af ejendomsværdi	0,00%	

#### Eventualforpligtelser

- G1** Selskabet har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens ophør.
- G2** Selskabets ejendom er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. bekendtgørelse nr. 978 af 19/10 2009.
- G3** Der er ikke tinglyst hjemfaldspligt på selskabets ejendom.

## Noter

### 7 Ref. Nøgleoplysninger

<b>Ejendomsaktieselskabet driftsoplysninger og nøgletal</b>		<b>Gns. kr. / pr. aktie kvm</b>		<b>kr. / kvm</b>
<b>H1</b>	Boligleje i gennemsnit pr. aktiekvm / aktiekvm		430	453
<b>H2</b>	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. aktiekvm / erhvervslejekvm		0	0
<b>H3</b>	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. aktiekvm / boliglejekvm		0	0
		<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>	<b>I år</b>
<b>J</b>	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. aktie kvm	<u>-2</u>	<u>-327</u>	<u>2.216</u>
<b>Beregnete nøgletal for selskabet:</b>		<b>Kr. pr. kvm aktie</b>		<b>Kr. pr. kvm total</b>
<b>K1</b>	Foreslået aktieværdi		15.427	
<b>K2</b>	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver		1.939	
<b>K3</b>	Teknisk aktieværdi		17.366	
		<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>	<b>I år</b>
<b>M1</b>	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	41	45	56
<b>M2</b>	Vedligeholdelse, genopretning, reovering gns. kr. pr. kvm	<u>211.041</u>	<u>1.062.388</u>	<u>0</u>
<b>M3</b>	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>211.082</u>	<u>1.062.433</u>	<u>56</u>
<b>P</b>	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % (gæld defineres som samlet gældsforpligtelse)		82%	
		<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>	<b>I år</b>
<b>R</b>	Årets afdrag, gns. kr. pr. aktie kvm	<u>73</u>	<u>51</u>	<u>52</u>

**Noter**

---

**8 Beregning af andelsværdi**

Bestyrelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b, (handelsværdi), sasmt vedtægterne:

Foreningens egenkapital før andre reserver		23.835.392
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:		
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	4.301.473	
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>4.272.907</u>	-28.566
Hensat til kommende vedligeholdelse		-315.548
Udskudt skat		<u>6.482.992</u>
		<u>29.974.270</u>
Ejendommen er indregnet til valuarvurdering pr. 31. december 2016.		
Fordelingstal er areal i henhold til vedtægterne.		<u>1.943</u>
Værdi pr. fordelingstal		<u>15.427</u>
Senest vedtagne andelsværdi til sammenligning (vedtaget på generalforsamling den 4. oktober 2016)		<u>15.427</u>

Ejendommen er pr. 22. august 2016 vurderet af valuar Poul Erik Beck. Vi gør opmærksom på, at der ikke lovligt kan sælges anparter efter 22. februar 2018 uden at der skal en ny valuarvurdering til eller andelsværdien bliver beregnet ud fra seneste offentlige vurdering.

**Noter****8 Beregning af andelsværdi (fortsat)**

Adresse	Areal m <sup>2</sup>	Saldo 1. januar	Saldo 31. december
Paludan Müllers Vej 11, kælder	52	660.351	802.194
Paludan Müllers Vej 11, st. th.	93	1.181.012	1.434.692
Paludan Müllers Vej 11, st.tv.	97	1.231.809	1.496.399
Paludan Müllers Vej 11, 1. th.	93	1.181.012	1.434.692
Paludan Müllers Vej 11, 1. tv.	97	1.231.809	1.496.399
Paludan Müllers Vej 11, 2 th.	93	1.181.012	1.434.692
Paludan Müllers Vej 11, 2 tv.	97	1.231.809	1.496.399
Paludan Müllers Vej 11, 3 th.	93	1.181.012	1.434.692
Paludan Müllers Vej 11, 3. tv.	97	1.231.809	1.496.399
Paludan Müllers Vej 11, 4. th.	84	1.066.721	1.295.851
Paludan Müllers Vej 11, 4. tv.	76	965.128	1.172.437
Carl Bernhards Vej 12, st.th.	104	1.320.702	1.604.387
Carl Bernhards Vej 12, st. tv.	119	1.511.188	1.835.789
Carl Bernhards Vej 12,1 th.	104	1.320.702	1.604.387
Carl Bernhards Vej 12, 1. tv.	119	1.511.188	1.835.789
Carl Bernhards Vej 12, 2. th.	104	1.320.702	1.604.387
Carl Bernhards Vej 12, 2. tv.	119	1.511.188	1.835.789
Carl Bernhards Vej 12, 3. th.	104	1.320.702	1.604.387
Carl Bernhards Vej 12, 3. tv.	119	1.511.188	1.835.789
Carl Bernhards Vej 12, 4. th.	79	1.003.226	1.218.717
Carl Bernhards Vej 12, 4. tv. (vicevært)	-	-	-
	<b>1.943</b>	<b>24.674.270</b>	<b>29.974.270</b>