

Ejendomsaktieselskabet Alléparken 1

c/o Hupfeld & Hove, Advokataktieselskab, Viemosevej 62, 2610 Rødovre

CVR-nr. 31 84 40 10

Årsrapport

1. juli 2017 - 30. juni 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

26/9-18



N.E. Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. juli 2017 - 30. juni 2018	
Anvendt regnskabspraksis	
Resultatopgørelse	15
Balance	16
Noter	18

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for Ejendomsaktieselskabet Alléparken 1.

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. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.


Rødovre, den 6. september 2018

Direktion

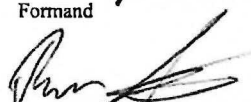


Niels Hupfeld

Bestyrelse



Ulrik Frederik Wittrock Brandt
Formand



Roar Christian Kent




Søren Toft Bjerreskov

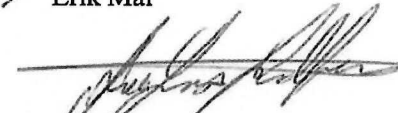
Søren Toft Bjerreskov



Jørgen Friis



Erik Mai



Anne Louise Ladefoged

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Ejendomsaktieselskabet Alléparken 1

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Alléparken 1 for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018, 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. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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

Der henvises til note 20, hvor der er foretaget en beskrivelse af usikkerheden ved beregning af maksimalpriser ved den uafklarede retsstilling ved behandling af udskudt skat. Der henvises i øvrigt til det i ledelsesberetningen anførte.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Ejendomsaktieselskabet Alléparken I har på side 28/29 i årsrapporten medtaget resultatbudget for regnskabsåret 2018/19 med tilhørende sammenholdelse med årets tal for 2017/18. Resultatbudgettet har som det fremgår af note 23 ikke været underlagt revision. Herudover er opstillingsformen til aktionærernes brug og følger ikke Årsregnskabslovens regler.

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.

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 regnskabsbrugere 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.
- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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.

København, den 6. september 2018

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36



Per Lundahl
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 27832

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsaktieselskabet Alléparken 1 c/o Hupfeld & Hove, Advokataktieselskab Viemosevej 62 2610 Rødovre
	CVR-nr.: 31 84 40 10 Stiftet: 17. august 1945 Hjemsted: Frederiksberg Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Ulrik Frederik Wittrock Brandt, Formand Søren Toft Bjerreskov Erik Mai Roar Christian Kent Jørgen Friis Anne Louise Ladefoged
Direktion	Niels Hupfeld
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
Administrator	Hupfeld & Hove Advokataktieselskab Viemosevej 62 2610 Rødovre

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er drift af selskabets ejendomme Frederiksberg Allé 74-76-78 samt Maglekildevej 1-3-5 omfattende i alt 101 lejligheder og 40 garager.

Usædvanlige forhold

Der har i regnskabsåret ikke været usædvanlige forhold.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har i regnskabsåret ikke været usikkerhed ved indregning eller måling.

Ledelsesberetning

Bestyrelsens årsberetning for driftsåret 2017/18

ØKONOMI

Årets finansielle resultat kan i hovedtal opgøres som følger:

	t.kr. 2017/18	t.kr. 2016/17
<u>Indtægter</u>		
Lejeindtægter inkl. garager og vaskeri	5.437	4.270
<u>Driftsudgifter</u>	-3.493	-3.834
Garage- og haverenovering	-1.442	0
Årets primære driftsresultat:	502	436
 Reguleringer:		
Værdiregulering af ejendom valuar	13.000	24.000
Andre aktiver	-15	-24
Regulering af prioritetsgæld	1.205	-208
Årets resultat før skat	14.692	24.204

Bestyrelsen betragter årets resultat som tilfredsstillende.

Det bemærkes, at der likviditetsmæssigt, til dækning af de løbende afdrag på lånene, i driftsåret (uden for driften) er fragået kassebeholdningen /likviditeten ca. kr. 1,3 mio. Herudover har kassebeholdningen afholdt omkostninger til garage- og haverenovering i regnskabsåret på kr. 1,4 mio.

Det likvide beredskab ved kassebeholdningen udviser ca. 1,3 mio. netto. Et niveau bestyrelsen anser for tilfredsstillende, og som forventes fastholdt gennem det kommende regnskabsår.

Prioritetsgælden, der består af to pr.1. juli 2015 optagne 30-årigt fast forrentet afdragslån. Selskabets samlede gæld udgør ca. 16 procent af ejendommens valuarfastansatte værdi. Grundet lånenes lave effektive rente på lige godt 2 procent, er det ikke aktuelt at foretage omlægning af disse, til den aktuelle lavere obligationsrente.

Selskabets samlede aktiver opskrives med årets resultat, reguleret for "udskudt skat". Årsagen til forbedringen, skal primært findes i valuarvurderingens opskrivning af ejendomsværdien pr. ultimo juni 2018 med kr. 13 mil. til kr. 278 mio., en stigning på knapt 5 procent i.f.t. fastsættelsen ved udgangen af regnskabsåret 2016/17. Valuarrapporten begrundes den positive værdifastsættelse, dels i ejendommens høje vedligeholdelsesstandard, dels i den positive udvikling i ejendomspriser for Frederiksberg/København i det forgangne år.

Den positive udvikling i selskabets aktiver betyder, at salgsværdien for de enkelte lejligheder opreguleres med ca. 6 procent i forhold til regnskabsåret 2017/18.

Ledelsesberetning

DRIFT:

Året bød glædeligt ikke på store uforudsete arbejder, og det løbende vedligehold holdtes fint inden for det lagte budget. Bestyrelsen godkender løbende alle afholdte udgifter, og har derved en god kontrol med såvel igangsættelse af diverse reparationer og arbejder, samt i udviklingen i de priser selskabets leverandører tilbyder.

Året har som forventet været påvirket af den på sidste års generalforsamling besluttede renovering af tag/afløb på den fritstående garagebygning med samtidig renovering af haveanlægget. Arbejdet med taget, der inkluderede udskiftning af tagpapbelægning, ny murkroneinddækning m.v., afsluttet med en grøn sedumbelægning, er færdiggjort. En mindre del af arbejdet med havens istandsættelse udestår endnu, herunder især hækbeplantning omkring de 3 opholdspladser og nye opbevaringshus, samt indhegning af den anlagte boldbane. Endelig planlægges indkøb af passende nye havemøbler, ligesom boldbanen udstyres med mål. Gartnararbejdets afslutning afventer et mere ”plantevenligt” miljø med efterårets komme.

Det samlede projekt har beløbet sig til ca. kr. 1,4 mio, som er betalt af selskabets kassebeholdning, men hvor beløbet indgår i værdien af ejendommen.

Der har atter i årets løb været tilfælde af vandskade s.f.a. overløb fra tilstoppede afløb i badeværelserne. Det er derfor vigtigt, at man jævnligt efterser og rens disse afløb. Såfremt der ønskes hjælp hertil, kan der træffes aftale med ejendommens vicevært, der mod et mindre vederlag kan foretage det nødvendige eftersyn/rensning. Vandskadeudgifter s.f.a. overløb ved manglende rensning, påhviler den enkelte aktionær.

De noget ramponerede trappesten på Maglekildevej 1 – 3 – 5, blev omlagt med skridsikker sort granit, og fremstår nu i en præsentabel tilstand, og matcher i øvrigt naboejendommene længere oppe ad Maglekildevej.

Den i budgettet forudsatte etablering af en ny ”Energirapport”, blev, med baggrund i ændret lovgivning, besluttet udskudt til 2020, idet en forventelig opgradering af nuværende ”E-energimærke”, der blev etableret i 2010, ikke vil have praktisk betydning for ejendommens værdifastsættelse eller drift.

Den ligeledes budgetterede ”Vedligeholdelsesplan”, blev udarbejdet via selskabets byggetekniske rådgivningsfirma Peter Jahn & Partners A/S.

Vedligeholdelsesplanen, der behandler den kommende tiårige periode, og som kan findes på Alleparken I's hjemmeside, påpeger ikke væsentlige eller omkostningstunge forhold, som ikke skønnes at kunne indeholdes i de løbende driftsbudgetter. Flere af rapportens anbefalinger er dertil allerede sat i værk.

Ledelsesberetning

M.h.t. vinduer og altandøre, erindres der om, at disse, som tilfældet er med alle mekanisk funktioner, løbende kræver vedligeholdelse – i vinduernes/altandørenes tilfælde, primært smøring. Man kan hos ejendommens vicevært få udleveret korrekt smøremiddel, som man selv kan påføre vinduernes gående dele i.h.t. den ved vinduernes installation omdelte vedligeholdelsesbrochure. Hvis man ikke selv ønsker at foretage denne årlige smøring, kan man for et mindre vederlag, træffe aftale med ejendommens vicevært herom. Udgifter i.f.m. skader på vinduer s.f.a. manglende vedligehold, påhviler den enkelte aktionær.

ENERGIFORHOLD:

Hjælp til udskiftning radiatorer:

Med henvisning til bemærkningerne i seneste års årsberetning om ejendommens varmesystem og især tilstanden af de individuelle radiatorer i lejlighederne, opfordredes alle fortsat til løbende at overvåge tilstanden af lejlighedens radiatorer. Rustpletter kan indikere forestående lækager. Hjælp og assistance kan i den forbindelse fortsat søges hos ejendommens vicevært.

For at fremme en løbende udskiftning af ejendommens i alt ca. 500 radiatorer, hvoraf det skønnes at ca. en fjerdedel er af nyere dato, og vil kunne indgå i en opgradering af hele varmesystemet til et 2-strengt system, besluttede bestyrelsen i budgettet for 2015/16 at afsætte en pulje på kr. 50.000 årligt, der vil være til rådighed, for aktionærer, i størrelse af kr. 1.000 per udskiftet radiator, der måtte ønske at foretage en frivillig udskiftning af gamle radiatorer. Der er under dette system, i alt ydet tilskud til udskiftning af i alt 21 radiatorer, siden ordningens indførelse for 3 år siden. Bestyrelsen lægger op til, at ordningen fortsætter i kommende driftår (2018/19).

Indeklima:

De nye vinduer samt isoleringen af karnaptagene har fungeret efter hensigten, som en forbedring af ejendommens energitilstand og opvarmningsudnyttelse.

Bestyrelsen minder om vigtigheden af, at der løbende sker udluftning i lejlighederne ved bl.a. brug af de små udluftningsventiler, der er monteret på vinduerne. Med den nye tættere konstruktion, og uden effektiv løbende udluftning, er der risiko for, at der opbygges en høj luftfugtighed i lejligheder, bl.a. s.f.a. badning, madlavning m.v. En sådan høj luftfugtighed, ud over at være ubehagelig at opholde sig i, kan medføre udvikling af bl.a. skimmelsvampe m.v.

BUDGET 2018/19:

Bestyrelsen fremlægger på generalforsamlingen et specificeret budget for det kommende år. Budgettet udviser et forventet driftmæssigt overskud på kr. 1,3 mio. og forventede afdrag på prioritetsgæld kr. 1,3 mio. Budgettet er vedlagt som note 23.

Af større tiltag, lægger budgettet op til:

Ledelsesberetning

Udskiftning af vandtrykspumper, der sikrer et stabilt vandtryk på brugsvandet. De eksisterende pumper skønnes af vores rådgivere at være udtjente. Udskiftningen, inkl. el-arbejder m.v., budgeteres til kr. 90.000.

Omlægning af belægning i gården ved affaldsrum og omkring brønde, hvor der i vådt vejr, i dag står ”søer”: kr. 70.000

Elevatormotorrum – opfyldelse af lovmæssigt krav om afskærmning: Kr. 25.000

Ved vurdering af det budgetterede overskud skal det erindres, at der udenfor driften, direkte på balancen, tillige er et likviditetsmæssig behov til dækning af årets afdrag på selskabets lån, der udgør ca. kr. 1,3 mio.

ADMINISTRATION:

Med udgangen af regnskabsåret, ophørte, efter fælles forståelse, Alleparken I's mangeårige samarbejde med administrationsselskabet Schou & Turley, ved advokat Bent Schou.

Per 1. juli 2018 er der indgået kontrakt med Hupfeld & Hove Advokataktieselskab, Rødovre ved advokat Niels Hupfeld som selskabets nye administrator. Den daglige kontakt finder sted via Ejendomsadministrator Christina Wetterstein.

Medens Hupfeld & Hove overtager samme opgaver som hidtil har ligget hos Schou & Turley (opkrævninger vedr. husleje, garager, parkeringspladser kælderrum, varmeregnskab, formalia vis a vis myndigheder, aktieoverdragelser (lejligheds og garagehandler), beboerforhold, m.m., vil regnskabsføring og bogholderi, fortsat finde sted via Grant Thornton, som tilfældet er i dag.

Den løbende kontrol med udbetalinger samt den almindelige økonomiske kontrol og opfølgning, vil fortsat være forankret i Alleparken I's bestyrelse, i.h.t. nedlagte retningslinjer.

KOMMUNIKATION:

Den etablerede hjemmeside (alleparken1.dk), synes, baseret på tilbagemeldinger, at fungere hensigtsmæssig. Men selv ”godt” kan blive ”bedre”, så bestyrelsen modtager gerne, til overvejelse, gode ideer til forbedringer.

Kommunikation via de etablerede E-mailadresse synes ligeledes at være velfungerende.

BEHANDLING AF PERSONOPLYSNINGER:

Bestyrelsen er opmærksom på, at den nye persondataforordning trådte i kraft den 25. maj 2018. Bestyrelsen har siden den 25. maj kortlagt selskabets forpligtigelser i henhold til den nye forordning. Der henvises til selskabets hjemmeside for nærmere oplysninger om selskabets behandling af personoplysninger.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Alléparken 1 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter

Boligafgifter og andre driftsindtægter indregnes i resultatopgørelsen for de perioder de vedrører.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Vedligeholdelse og andre eksterne omkostninger

Vedligeholdelse og andre eksterne omkostninger indeholder udgifter til vedligeholdelse af ejendomme samt ejendomsskatter, vandafgifter, elektricitet og udgifter til administration m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed bundne gældsforpligtigelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

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 i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Anvendt regnskabspraksis

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en kostpris under kr. 13.200 indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi baseret på ekstern valuarvurdering eller anden skønnet vurdering. Årets værdiregulering medtages i resultatopgørelsen ordinære resultat som en selvstændig regnskabspost.

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”.

Periodeafgrænsningsposter

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld på investeringsejendomme optages til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
1 Husleje og garageleje	5.337.389	4.009.152
2 Vaskeri	100.052	122.683
3 Andre eksterne omkostninger	-392.578	-377.028
4 Ejendomsomkostninger	-1.513.031	-1.667.781
5 Vedligeholdelse	-239.528	-269.445
6 Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>12.763.511</u>	<u>23.791.687</u>
Bruttoresultat	16.055.815	25.609.268
7 Bestyrelsesvederlag	-95.000	-95.000
8 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-15.453</u>	<u>-23.885</u>
Driftsresultat	15.945.362	25.490.383
9 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-1.253.411</u>	<u>-1.286.189</u>
Resultat før skat	14.691.951	24.204.194
10 Skat af årets resultat	<u>-3.230.029</u>	<u>-4.444.253</u>
Årets resultat	11.461.922	19.759.941
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>11.461.922</u>	<u>19.759.941</u>
Disponeret i alt	11.461.922	19.759.941

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
11	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	15.452
12	Investeringsjendomme	<u>278.000.000</u>	<u>265.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>278.000.000</u>	<u>265.015.452</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>278.000.000</u>	<u>265.015.452</u>
Omsætningsaktiver			
13	Periodeafgrænsningsposter	<u>69.221</u>	<u>55.475</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>69.221</u>	<u>55.475</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.481.309</u>	<u>2.743.422</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.550.530</u>	<u>2.798.897</u>
	Aktiver i alt	<u>280.550.530</u>	<u>267.814.349</u>

Balance 30. juni

Passiver		
Note	2018	2017
Egenkapital		
14 Virksomhedskapital	617.000	617.000
14 Overført resultat	187.379.138	175.917.216
Egenkapital i alt	187.996.138	176.534.216
Hensatte forpligtelser		
15 Hensættelser til udskudt skat	44.297.011	41.066.982
Hensatte forpligtelser i alt	44.297.011	41.066.982
Gældsforpligtelser		
16 Gæld til realkreditinstitutter	44.283.190	46.778.658
Langfristede gældsforpligtelser i alt	44.283.190	46.778.658
Kortfristet del af langfristet gæld	1.253.486	1.220.000
17 Anden gæld	2.720.705	2.214.493
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.974.191	3.434.493
Gældsforpligtelser i alt	48.257.381	50.213.151
Passiver i alt	280.550.530	267.814.349
18 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
19 Eventualposter		
20 Nærtstående parter		

Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
1. Husleje og garageleje		
P-pladser	18.000	18.001
Kælderleje	17.186	17.186
Garageafgift	94.240	70.680
Diverse indtægter ejendomme	3.656	907
Boligafgift	5.204.307	3.902.378
	<u>5.337.389</u>	<u>4.009.152</u>
2. Vaskeri		
Vaskeri	100.052	122.683
	<u>100.052</u>	<u>122.683</u>
3. Andre eksterne omkostninger		
Administrationsvederlag og bogføring	204.153	200.154
Kontorartikler mv.	699	651
Porto og gebyrer	5.806	6.923
Udarbejdelse af varmeregnskab	28.019	29.763
Telefon og internet	22.574	16.924
Revisor	93.750	93.750
Generalforsamling og møder	34.261	25.470
Ejendommens garage	3.316	3.393
	<u>392.578</u>	<u>377.028</u>
4. Ejendomsomkostninger		
Ejendomsskatter	438.268	442.578
Vandafgift	180.698	239.216
Forsikringer	133.473	139.061
Valuarrapport	18.750	18.750
Elforbrug	121.309	121.049
Renovation	164.960	200.480
Kalkfjerningsanlæg	0	68.232
Vicevært	396.090	392.205
Rengøring, måtteservice og snerydning	40.733	31.210
Rådgiver honorar byggesager	18.750	15.000
	<u>1.513.031</u>	<u>1.667.781</u>

Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
5. Vedligeholdelse		
Nye ventilatorer	11.891	24.918
Antenneregnskab	5.931	10.928
Elevatorvedligeholdelse	65.432	58.624
Murer	22.788	19.594
Maler	20.813	74.850
Projekter	8.000	4.000
Låsesmed	2.841	4.014
Snedker	0	3.535
Gård og Have	29.215	4.734
Elektriker	5.813	9.557
Vaskerum	27.164	16.923
Blikkenslager og smed	39.640	24.077
Murnedbrydningsindtægter	0	-20.000
Murnedbrydningsomkostninger	0	33.691
	<u>239.528</u>	<u>269.445</u>
6. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Amortisering af kostpris, primo	1.245.360	-208.313
Amortisering af kostpris prioritetsgæld	-39.849	0
Op-/nedskrivning af ejendomme	11.558.000	24.000.000
	<u>12.763.511</u>	<u>23.791.687</u>
7. Bestyrelsesvederlag		
Lønninger og gager	95.000	95.000
	<u>95.000</u>	<u>95.000</u>
8. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	15.453	23.885
	<u>15.453</u>	<u>23.885</u>

Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
9. Øvrige finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter	1.253.411	1.286.189
	1.253.411	1.286.189
10. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	3.230.029	4.444.253
	3.230.029	4.444.253
11. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. juli 2017	358.250	358.249
Kostpris 30. juni 2018	358.250	358.249
Af- og nedskrivninger 1. juli 2017	-342.797	-318.912
Årets afskrivninger	-15.453	-23.885
Af- og nedskrivninger 30. juni 2018	-358.250	-342.797
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018	0	15.452

Noter

	<u>30/6 2018</u>	<u>30/6 2017</u>
12. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2017	14.558.454	14.558.454
Tilgang i årets løb	1.442.000	0
Kostpris 30. juni 2018	<u>16.000.454</u>	<u>14.558.454</u>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2017	250.441.546	226.441.546
Årets regulering til dagsværdi	11.558.000	24.000.000
Regulering til dagsværdi 30. juni 2018	<u>261.999.546</u>	<u>250.441.546</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2018	<u>278.000.000</u>	<u>265.000.000</u>

Ejendommene er optaget til selvstændig indhentet valuarvurdering, hvor grundlaget for denne valuarvurdering er en huslejeafastsættelse som forventes godkendt af huslejenævnet. Denne husleje er fastsat til kr. 870 pr. kvadratmeter, men hvor den faktiske opkrævede leje udgør kr. 543 pr. kvm. Det er vor vurdering at de principper som valuaren bygger værdiansættelsen på grundlag af er forsvarlige, og kvm. prisen på kr. 28.373 er i den høje ende for den geografiske placering, men kan være i dette niveau som valuarrapporten underbygger.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af valuarens bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode ved valuarvurdering af ejendommen er uændret i forhold til sidste år, men valuarens grundlag for vurderingen hviler på forudsætninger og vurderinger som ændrer sig fra år til år, men valuarvurderingen er foretaget af samme valuar som sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) baseret på valuarens vurderingsgrundlag er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	2,12%
------------------------------------	-------

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne og det samlede nettoafkast har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom. Et fald i nettoafkastet fører til et fald i markedsværdien, og dette kan skyldes et fald i lejeniveauet eller en stigning i omkostningerne.

Noter

			<u>30/6 2018</u>	<u>30/6 2017</u>
Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:				
Lejeindtægte pr. kvm/afkastsats	1,62%	2,12%	2,62%	3,12%
820	322.204.815	248.807.453	203.424.351	172.587.115
870	360.134.444	277.791.415	226.877.023	192.281.346
920	382.636.914	294.986.698	240.790.763	203.965.321
			<u>30/6 2018</u>	<u>30/6 2017</u>
13. Periodeafgrænsningsposter				
Forudbetalt forsikring og periodiserede renter			69.221	55.475
			<u>69.221</u>	<u>55.475</u>
14. Egenkapital				
	<u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Foreslået</u> <u>udbytte for</u> <u>regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2017	617.000	175.917.216	0	176.534.216
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>11.461.922</u>	<u>0</u>	<u>11.461.922</u>
Egenkapital 30. juni 2018	<u>617.000</u>	<u>187.379.138</u>	<u>0</u>	<u>187.996.138</u>
15. Hensættelser til udskudt skat				
Hensættelser til udskudt skat 1. juli 2017			41.066.982	36.622.729
Udskudt skat af årets resultat			<u>3.230.029</u>	<u>4.444.253</u>
			<u>44.297.011</u>	<u>41.066.982</u>

Noter

	<u>30/6 2018</u>	<u>30/6 2017</u>
16. Gæld til realkreditinstitutter		
Realkredit Danmark 003, 2 %, restløbetid 27 år	37.457.604	39.158.140
Realkredit Danmark 002, 2 %, restløbetid 27 år	9.155.000	8.710.935
Kursregulering til amortiseret kostpris	<u>-1.075.928</u>	<u>129.583</u>
	45.536.676	47.998.658
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.253.486</u>	<u>-1.220.000</u>
	<u>44.283.190</u>	<u>46.778.658</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>40.002.360</u>	<u>42.278.653</u>
17. Anden gæld		
Gæld til administrator	87.315	62.356
Bestyrelseshonorar	95.000	95.000
Forudbetalt husleje	886.662	886.662
Varmeregnskab	265.369	336.514
Varmeregnskab Brunata	30.000	30.000
Revisor og bogføring	162.500	162.500
Andre skyldige omkostninger	572.637	57.520
Deposita	<u>621.222</u>	<u>583.941</u>
	<u>2.720.705</u>	<u>2.214.493</u>

18. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter er stillet sikkerhed i selskabets ejendomme.

19. Eventualposter

Egne kapitalandele omfatter nom. kr. 5.000 svarende til 0,81 % af selskabskapitalen og omfatter 50 kapitalandele af kr. 100. Anskaffelsessummen andrager kr. 50.000, men er optaget til kr. 0 i regnskabet.

Noter

20. Nærtstående parter

Ejendommene er i årsrapporten værdiansat til handelsværdier som udlejningsejendomme med kr. 278.000.000, svarende til en vurdering af handelsprisen, foretaget i juni måned 2018 af Lundsgaard Erhverv ApS.

Ejendomsaktieselskabet er omfattet af årsregnskabsloven og som følge heraf, er der i årsrapporten afsat udskudt skat med kr. 44.297.011. Hensættelsen til udskudt skat er en hensættelse til dækning af den skattebyrde, der ville opstå, såfremt selskabet afhændede aktiverne og indfrie gælden til de værdier, der er anført i årsrapporten. Den afsatte udskudte skat hidrører fra det forhold, at ejendommen som ovenfor anført er opskrevet til handelsværdien, hvorfor en afhændelse af ejendommen til denne værdi ville udløse en ejendomsavance til beskatning, opgjort som forskellen mellem den anførte handelspris og kontantværdien ved lovens ikrafttrædelse i 1994. I opgørelsen indgår endvidere genvundne afskrivninger på særlige installationer samt fradrag for uudnyttede skattemæssige underskud.

Ved opgørelsen af overdragelsesvederlag for beboelseslejligheder ifølge andelsboligforeningsloven foreslår bestyrelsen at anvende egenkapitalen ifølge årsrapporten med tillæg af den afsatte udskudte skat. Begrundelsen herfor er den, at ganske vist er selskabet omfattet af årsregnskabslovens bestemmelser og skal derfor i årsrapporten afsætte udskudt skat i lighed med øvrige selskaber, men da selskabet også er omfattet af andelsboligforeningsloven, skal bestemmelserne i denne lov også iagttages. Andelsboligforeningsloven indeholder ingen specifikke bestemmelser for aktieselskaber om udskudt skat ved opgørelse af den indre værdi til fordeling på de enkelte lejligheder. Andelsboligforeningsloven omhandler hovedsageligt bestemmelser vedrørende andelsboligforeninger, der sædvanligvis ikke er skattepligtige, hvorfor spørgsmålet om udskudt skat typisk ikke er relevant for disse foreninger, hvorimod spørgsmålet ikke er omtalt for aktieselskaber, der er pligtig til at afsætte udskudt skat i årsrapporten.

Det skal understreges, at retsstillingen på dette område må anses for uafklaret. En køber vil kunne afklare spørgsmålet ved sagsanlæg mod sælger. Såfremt den udskudte skat ifølge årsrapporten ikke blev tillagt egenkapitalen, vil overdragelsesvederlaget for beboelseslejligheder blive reduceret med ca. 19 %.

Det samlede beregningsmæssige vederlag for lejligheder og garager kan i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber på det ovenfor anførte grundlag opgøres således.

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>
Egenkapitalen ifølge årsrapport pr. 30. juni	187.996.138	176.534.216
Hensættelse til udskudt skat	44.297.011	41.066.982
Kursregulering af prioritetsgæld	-2.083.415	0
Værdien af lejligheder og garager udgør herefter	<u>230.209.734</u>	<u>217.601.198</u>

For udregning af den enkelte akties maksimalværdi i henhold til selskabets vedtægter, er der udarbejdet et bilag til årsrapporten, se efterfølgende.

Noter

21. Fordeling af maximale priser på lejligheder og garager

Adresse	Fordelingstal	kr.	Adresse	Fordelingstal	kr.
			trp.:	4.967	114.459.638
Frederiksberg Allé 74			Maglekildevej 1		
st tv	110	2.534.842	st tv	179	4.124.879
st th	121	2.788.326	st th	93	2.143.094
1 tv	123	2.834.414	1 tv	108	2.488.754
1 th	125	2.880.502	1 mf	74	1.705.257
2 tv	123	2.834.414	1 th	109	2.511.798
2 th	125	2.880.502	2 tv	108	2.488.754
3 tv	123	2.834.414	2 mf	74	1.705.257
3 th	125	2.880.502	2 th	109	2.511.798
4 tv	123	2.834.414	3 tv	108	2.488.754
4 th	125	2.880.502	3 mf	74	1.705.257
			3 th	109	2.511.798
Frederiksberg Allé 76			4 tv	108	2.488.754
st tv	109	2.511.798	4 mf	74	1.705.257
st th	102	2.350.490	4 th	109	2.511.798
st mf	41	944.805	5 tv	108	2.488.754
1 tv	114	2.627.018	5 mf	74	1.705.257
1 mf	57	1.313.509	5 th	109	2.511.798
1 th	99	2.281.358	6 tv	108	2.488.754
2 tv	114	2.627.018	6 mf	74	1.705.257
2 mf	57	1.313.509	6 th	109	2.511.798
2 th	99	2.281.358	Maglekildevej 3		
3 tv	114	2.627.018	Parterre tv	73	1.682.213
3 mf	57	1.313.509	st tv	77	1.774.389
3 th	99	2.281.358	Parterre th sam-		0
4 tv	114	2.627.018	menlagt med st th		
4 mf	57	1.313.509	1 th	130	2.995.722
4 th	99	2.281.358	1 tv	115	2.650.062
5 tv	114	2.627.018	2 th	114	2.627.018
5 mf	57	1.313.509	2 tv	115	2.650.062
5 th	99	2.281.358	2 th	114	2.627.018
6 tv	114	2.627.018	3 th	115	2.650.062
6 mf	57	1.313.509	3 tv	114	2.627.018
6 th	99	2.281.358	4 th	115	2.650.062
Frederiksberg Allé 78			4 tv	114	2.627.018
st tv	109	2.511.798	5 th	115	2.650.062
st mf	41	944.805	5 tv	114	2.627.018
st th	102	2.350.490	6 th	115	2.650.062
1 th	114	2.627.018	6 tv	114	2.627.018
1 mf	57	1.313.509	Maglekildevej 5		
1 tv	99	2.281.358	st tv	79	1.820.477
2 th	114	2.627.018	st th	82	1.889.609
2 mf	57	1.313.509	1 tv	81	1.866.565
2 tv	99	2.281.358	1 th	84	1.935.697
3 th	114	2.627.018	2 tv	81	1.866.565
3 mf	57	1.313.509	2 th	84	1.935.697
3 tv	99	2.281.358	3 tv	81	1.866.565
4 th	114	2.627.018	3 th	84	1.935.697
4 mf	57	1.313.509	4 tv	81	1.866.565
4 tv	99	2.281.358	4 th	84	1.935.697
5 th	114	2.627.018	5 tv	81	1.866.565
5 mf	57	1.313.509	5 th	84	1.935.697
5 tv	99	2.281.358	6 tv	81	1.866.565
6 th	114	2.627.018	6 th	84	1.935.697
6 mf	57	1.313.509			
6 tv	99	2.281.358			
trp.:	4.967	114.459.638		9.790	225.600.927
			Garager		
			40 garager	200	4.608.803
				9.990	230.209.734

Noter

22. 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
B1 Aktielejligheder	101	9.790
B2 Erhvervsandele	0	0
B3 Boliglejemål	0	0
B4 Erhvervslejemål	0	0
	101	9.790
B5 Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	40	200
B6 I alt	141	9.990

	BBR	Opmålt areal	Indskud
C1 Fordelingstal benyttet opgørelse aktiekurs		x	
C2 Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligleje		x	
C3 Indskud			x
D1 Stiftelsesår			1945
D2 Ejendommens opførelsesår			1950
Hæftelser			
E1 Hæfter ejerne for mere, end det der er betalt for aktien			Nej
E2 Ejerne hæfter for realkreditgæld i Realkredit Danmark			Nej

F1 Anvendt vurderingsprincip Valuarvurdering juni 2018

	Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	278.000.000	27.828
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0
F4 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.

22. Ref. Nøgleoplysninger

Ejendomsaktieselskabet driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. aktie kvm	kr. / kvm
H1	Boligleje i gennemsnit pr. aktiekvm / aktiekvm	532	532
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. aktiekvm / erhvervslejekvm		
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. aktiekvm / boligelejekvm		
		Forrige år	Sidste år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. aktie kvm	<u>2.420</u>	<u>2.018</u>
			I år
			<u>1.171</u>
Beregnete nøgletal for selskabet:		Kr. pr. kvm aktie	Kr. pr. kvm total
K1	Foreslået aktieværdi	19.200	
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	144	
K3	Teknisk aktieværdi	19.344	
		Forrige år	Sidste år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. aktie kvm	50	28
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. andel kvm	<u>101</u>	<u>0</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. aktie kvm	<u>151</u>	<u>28</u>
			I år
			<u>147</u>
			<u>172</u>
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % <i>(gæld defineres som samlet gældsforpligtelse)</i>		83%
		Forrige år	Sidste år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. aktie kvm	<u>124</u>	<u>125</u>
			I år
			<u>128</u>

Noter

23. ALLEPARKEN BUDGET REGNSKABSÅR 2018-2019 Ej revideret

	AKTUELT 2017/2018	BUDGET 2018/19 Ej revideret
INDTÆGTER		
P-Pladser Lejeindtægter	18.000	18.000
Kælder leje indtægter	17.186	17.000
Antennebidrag	148.516	154.000
Lejeindtægter	5.302.596	5.300.000
Indtægter Vaskeri	100.051	120.000
LEJEINDTÆGTER, I ALT	5.586.349	5.609.000
Ejendomsomkostninger		
Ejendomsskatter og renovation	594.537	600.000
Vandafgift og kloakafgift	180.698	200.000
Elforbrug	121.309	125.000
Ejendomsforsikring m.v.	126.140	135.000
Rengøring, longopak, affaldsposer	15.807	15.000
Måtteservice	8.691	10.000
Snerydning	24.926	50.000
Vicevært service	396.090	400.000
Ejendomsomkostninger ialt	1.468.198	1.535.000
Vedligeholdelse		
Maler	20.813	60.000
Snedker og Tømrer	0	15.000
Murer	22.788	130.000
VVS	34.503	50.000
Elektriker	5.813	40.000
Varmeanlæg	5.138	25.000
Reparation/vedligehold Elevatorer	65.432	65.000
Ventilation (Service)/Skaktfejning	11.891	20.000
Gård og have / Gartner	5.778	20.000
Vaskerier	27.164	35.000
Låse, skilte, postkasser, isenkram	2.841	10.000
Diverse vedligeholdelse	0	10.000
EJENDOMSUDGIFTER, I ALT	202.160	480.000

Fortsættes på næste side

Noter

23.	AKTUELT 2017/2018	BUDGET 2018/19 Ej revideret
Kabel TV		
Signalforsyning	154.838	155.000
Kabel tv netto	<u>154.838</u>	<u>155.000</u>
 Andre eksterne udgifter		
Administrationshonorar	125.000	125.000
Repræsentation, gaver og blomster	18.239	15.000
Telefon. internet porto	22.574	25.000
Genralforsamling og møder	16.022	25.000
Bestyrelshonorar	95.000	95.000
Varmeregnskaber	28.019	32.000
Valuarrapport	18.750	20.000
Rådgiverhonorar byggesager	18.750	25.000
Revisor og bogføring	168.750	175.000
Bestyrelsesansvarsforsikring	5.472	6.000
Arbejdsskade forsikring	1.861	2.000
Ejendommens garage (selveje)	3.316	4.000
Diverse administration	4.852	5.000
ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER, I ALT	<u>526.606</u>	<u>554.000</u>
 RESULTAT FØR AFSKRIVN & RENTER	3.234.546	2.885.000
 Nye projekter		
Radiator støtteordning	8.000	50.000
Nyt garagetag	1.500.000	
Cykelstativer, Fliser mm	23.438	
Elevatorer - lovliggørelse af motorrum og skakter		80.000
Udskiftning af trykpumper fremføringsvand		90.000
Omlægning af gårdbelægning ved affaldsrum/brønde		70.000
Havemøbler		60.000
Nye projekter ialt	<u>1.531.438</u>	<u>350.000</u>
 FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO		
Gebyrer	5.806	8.000
Prioritetsrenter Nyt lån (30 år med afdrag)	1.253.411	1.250.000
FINANSIERINGSUDGIFTER,	1.259.217	1.258.000
 ÅRETS RESULTAT FØR AF/ OP/NEDSKRIVNINGER	443.892	1.277.000
 Afdrag prioritetsgæld	<u>1.256.472</u>	<u>1.265.000</u>
 ÅRETS LIKV. MÆSSIGE RESULTAT	<u><u>-812.580</u></u>	<u><u>12.000</u></u>