

Ejendomsaktieselskabet Alléparken 1

Maglekildevej 5, st., 1853 Frederiksberg C

CVR-nr. 31 84 40 10

Årsrapport

1. juli 2016 - 30. juni 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

21/9-17



N.E. Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017	
Anvendt regnskabspraksis	11
Resultatopgørelse	15
Balance	16
Noter	18

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

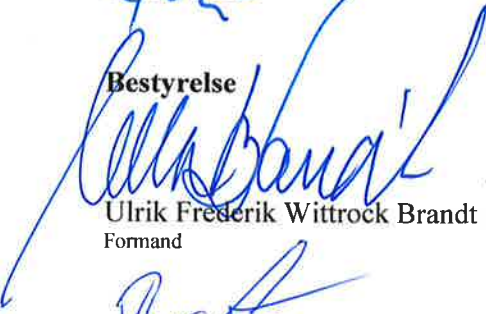
Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg C, den 30. august 2017

Direktion


Bent Schou

Bestyrelse

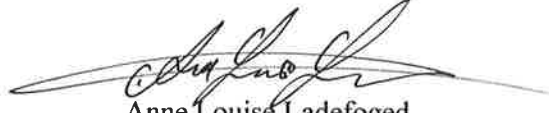

Ulrik Frederik Wittrock Brandt
Formand


Roar Christian Kent


Søren Toft Bjerreskov


Jørgen Friis


Erik Mai


Anne Louise Ladefoged

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Alléparken 1

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Alléparken 1 for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 12, 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.

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 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.
- 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.

Vi skal gøre opmærksom på, at vi ikke har foretaget revision af budgetter der omtales i ledelsesberetningen.

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 30. august 2017

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36



Per Lundahl
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsaktieselskabet Alléparken 1 Maglekildevej 5, st. 1853 Frederiksberg C
	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	Bent Schou
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
Administrator	Advokatfirmaet Schou og Turley H.C. Andersens Boulevard 11, 2 tv. 1553 København V

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 driftåret 2016/17****ØKONOMI**

Regnskabsmæssigt resultat:

Årets finansielle resultat kan i hovedtal opgøres som følger:

	t.kr. 2016/17	t.kr. 2015/16
<u>Indtægter</u>		
Lejeindtægter inkl. garager og vaskeri	4.270	5.254
<u>Driftsudgifter</u>	<u>-3.834</u>	<u>-3.761</u>
Årets primære driftsresultat:	<u>436</u>	<u>1.493</u>
Reguleringer:		
Vinduesrenoveringsprojekt	0	987
Regulering af ejendomsværdi	24.000	31.000
Andre aktiver	-24	-26
Regulering af prioritetsgæld	<u>-208</u>	<u>-3.129</u>
Årets resultat før skat	<u>24.204</u>	<u>30.325</u>

Bestyrelsen betragter årets resultat som tilfredsstillende.

Gælden, der består af to pr. 1. juli 2015 optagne 30-årigt fast forrentede afdragslån, er, som fortaget af kursstigning i løbet af regnskabsåret, opskrevet med kr. 208.000. Selskabets samlede gæld udgør ca. 18 procent af ejendommens valuarfastansatte værdi.

Selskabet samlede egenkapital opskrives med årets resultat, reguleret for ”udskudt skat”. Årsagen til egenkapital forbedringen, skal dog primært findes i valuarvurderingens opskrivning af ejendomsværdien pr. ultimo juni 2017 med kr. 24,0 mil. En stigning på 10 procent i forhold til fastsættelsen ved udgangen af regnskabsåret 2015/16. Valuarrapporten begrundes den positive værdifastsættelse, dels i ejendommens høje vedligeholdelsesstandard, dels i den positive udvikling i ejendomspriser for Frederiksberg i det forgangne år.

Årets driftsresultat, er som forventet, påvirket negativt af beslutningen om at undlade huslejeopkrævning i december kvartal, med formål at nedbringe selskabets kassebeholdning. Selv med den reducerede lejeindtægt på ca. kr. 1,3 mio., sikres dog et positivt driftsresultat. Det er indregnet, at der likviditetsmæssigt, til dækning af de løbende afdrag på lånene, i driftsåret (uden for driften) er fragået kassebeholdningen /likviditeten ca. kr. 1,2 mio.

Kassebeholdningen på statusdagen udviser kr. 2,7 mio, et niveau der forventes fastholdt gennem det kommende regnskabsår.

Ledelsesberetning

Den positive udvikling i selskabets aktiver betyder, at salgsværdien for de enkelte lejligheder opreguleres med ca. 12 procent i forhold til regnskabsåret 2016/17.

Budget 2017 / 18:

Bestyrelsen fremlægger på generalforsamlingen et specificeret budget for det kommende år. Budgettet udviser et forventet driftmæssigt overskud på t.kr. 287. Af større tiltag, lægger budgettet op til en renovering af det fritliggende garageanlægs tag – og i nødvendigt omfang den øvrige del af konstruktionen. Derudover vil der i det kommende driftsår blive udarbejdet en ny energirapport (lovkrav) samt ske opdatering af den 6 år gamle tilstandsrapport inkl. vedligeholdelsesplan.

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

GENERELT:

Værdiansættelse af aktier:

Selskabet er underlagt nogle restriktive lovmæssige forhold omkring værdiansættelsen af selskabets aktier. Der henvises til note 8 for en beskrivelse heraf, og vi skal som ledelse henvide til den uafklarede retstilling omkring værdiansættelsen.

Drift:

Udskiftning af vinduer:

Et-årgennemgangen af udskiftning af ejendommens vinduer, isolering af tagkarnapper, eftersyn/reparation af tagrender, tagfod og murværk blev gennemført i henhold til den indgåede kontrakt. Der var ikke tale om væsentlige udeståender, men de der var, skulle nu alle være afhjulpet med et tilfredsstillende resultat.

Som med alle mekanisk funktioner, er det vigtigt, at der løbende vedligeholdes – i vinduernes/altandørenes tilfælde, at disse smøres. Man kan hos ejendommens vicevært få udleveret korrekt smøremiddel, som man selv kan påfører vinduernes gående dele i henhold til 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 forbindelse med skader på vinduer som forsoget af manglende vedligehold, påhviler den enkelte aktionær.

Afløb:

Der har 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 renser 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 som forsoget af overløb ved manglende rensning, påhviler den

Ledelsesberetning

enkelte aktionær.

Installation af afkalkningsanlæg:

Som besluttet på sidste års generalforsamling, installeredes i efteråret et centralt afkalkningsanlæg. Egne observationer samt tilbagemeldinger indikerer, at anlægget virker efter hensigten, hvorved synlig kalkaflejringer på armaturer og i vandbrugende maskiner er væsentligt reduceret.

Nedbrydning af bærende vægge:

Ved beslutningen på sidste år generalforsamling, etableredes et system, der med sikkerhed for ejendommens stabilitet og øvrige konstruktion, betyder, at bestyrelsen kan udstede dispensation i forhold til vedtægternes forbud mod nedbrydninger af bærende vægge, forudsat at en række betingelser, som nu indgår i ejendommens vedtægter, er opfyldt. Udgifterne til sagsbehandling, herunder etablering/opretholdelse af et centralt kartotek, dækkes af vederlag, som den enkelte aktionær afkræves i forbindelse med byggesagsbehandlingen. Der blev i driftsåret gennemført én væggedbrydning i henhold til det nye regelsæt.

Løbende vedligeholdelsesarbejder m.v.:

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.

Kommende projekter:

I overensstemmelse med det lagte budget for 2017/18 lægges der op til gennemførelse af efterfølgende projekter:

1. Som nævnt ovenfor planlægges en nødvendig renovering af det fritliggende garageanlæg, primært af dettes tag, som tænkes afsluttet med en grøn selvpassende naturgræsløsning. I projektet planlægges også indtænkt en yderlig opgradering af den bag garageanlægget liggende have. Der vil på den forestående generalforsamling blive orienteret nærmere om det samlede projekt.

2. Cykelopbevaring: Bestyrelsen er fortsat opmærksom på, at antallet af cyklende beboere er øget gennem de seneste år, og vil derfor fortsætter med at holde et vågent øje på cykelparkeringsområdet. Målet er etablering af tilstrækkelig cykelparkeringskapacitet. Konkret arbejdes der med Frederiksberg Kommunen, på etablering af et antal pladser på Maglekildevej, i den østre ende (mod Amicisvej) i forbindelse med Maglekildevejs omlægning, uden omkostning for Selskabet. Derudover er der truffet beslutning om etablering af et mindre cykelstativ umiddelbart oven for trappen fra gården op til haven mod Frederiksberg Alle. Der er seneste måneder nok engang gennemført en generel oprydning af cykler i cykelkældrene, men det kan konstateres, at en del tilsyneladende ubrugte cykler, på ejernes ønske, stadig optager plads, til gene for de daglige brugere af cykelkældrene. Bestyrelsen overvejer en

Ledelsesberetning

alternativ opbevaring, af sådanne ubenyttede cykler.

Energiforhold: Varmeanlæg og individuelle 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 indikerer 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 de to år ydet tilskud til udskiftning af i alt 9 (15/16) og 4 (16/17) radiatorer. Ordningen fortsætter i kommende driftår (2017/18).

Indeklima:

De nye vinduer samt isoleringen af karnaptagene har fungeret efter hensigten, som en forbedring af ejendommens energitilstand 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, medlavning m.v. En sådan høj luftfugtighed, ud over at være ubehagelig at opholde sig i, kan medføre udvikling af bl.a. skimmelsvampe m.v.

Kommunikation:

Den på sidste års generalforsamling omtalte etablering af en hjemmeside, hvis indhold vil bestå af selskabets basisdokumenter, så som vedtægter, husorden, handelsdokumenter, generalforsamlingsreferater, kontaktoplysninger samt andre praktiske informationer, er tænkt og etableret som et ”opslagssted”, og ikke som en kommunikationsplatform. Det forventes, at hjemmesiden vil være operativ på tidspunktet for generalforsamlingens afholdelse.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Alléparken 1 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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 og tab 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 -tab 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

Småaktiver med en kostpris på under kr. 12.900 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.

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

Leasingkontrakter

Alle leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Investeringsejendomme

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

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

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 optaget til dagsværdi optages til kursværdien på statusdagen. .

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
Husleje og garageleje	4.009.151	5.144.454
Vaskeri	122.683	110.336
Andre eksterne omkostninger	-377.028	-373.567
Ejendomsomkostninger	-1.667.780	-1.495.478
Vedligeholdelse	-269.445	-493.139
Værdiregulering af investeringsejendomme	23.791.687	28.858.056
Bruttoresultat	25.609.268	31.750.662
1 Bestyrelsesvederlag	-95.000	-95.000
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-23.885	-25.951
Driftsresultat	25.490.383	31.629.711
Andre finansielle indtægter	0	18.081
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.286.189	-1.321.941
Resultat før skat	24.204.194	30.325.851
Skat af årets resultat	-4.444.253	-6.637.943
Årets resultat	19.759.941	23.687.908
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	19.759.941	23.687.908
Disponeret i alt	19.759.941	23.687.908

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
3	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	15.452	39.338
4	Investeringsjendomme	<u>265.000.000</u>	<u>241.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>265.015.452</u>	<u>241.039.338</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>265.015.452</u>	<u>241.039.338</u>
Omsætningsaktiver			
	Periodeafgrænsningsposter	<u>55.475</u>	<u>71.478</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>55.475</u>	<u>71.478</u>
	Likvide beholdninger	<u>2.743.422</u>	<u>3.421.815</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.798.897</u>	<u>3.493.293</u>
	Aktiver i alt	<u>267.814.349</u>	<u>244.532.631</u>

Balance 30. juni

Passiver		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Note</u>			
Egenkapital			
5	Virksomhedskapital	617.000	617.000
5	Overført resultat	175.917.216	156.157.274
	Egenkapital i alt	<u>176.534.216</u>	<u>156.774.274</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	41.066.982	36.622.729
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>41.066.982</u>	<u>36.622.729</u>
Gældsforpligtelser			
6	Gæld til realkreditinstitutter	46.778.658	47.807.865
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>46.778.658</u>	<u>47.807.865</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.220.000	1.212.000
	Anden gæld	2.214.493	2.115.763
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.434.493</u>	<u>3.327.763</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>50.213.151</u>	<u>51.135.628</u>
	Passiver i alt	<u>267.814.349</u>	<u>244.532.631</u>
7	Egne kapitalandele		
8	Maksimalpriser på beboelseslejligheder		

Noter

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
1. Bestyrelsesvederlag		
Lønninger og gager	<u>95.000</u>	<u>95.000</u>
	<u>95.000</u>	<u>95.000</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>1.286.189</u>	<u>1.321.941</u>
	<u>1.286.189</u>	<u>1.321.941</u>
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. juli 2016	<u>358.249</u>	<u>358.249</u>
Kostpris 30. juni 2017	<u>358.249</u>	<u>358.249</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2016	<u>-318.912</u>	<u>-292.960</u>
Årets afskrivninger	<u>-23.885</u>	<u>-25.951</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2017	<u>-342.797</u>	<u>-318.911</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	<u>15.452</u>	<u>39.338</u>

Noter

	<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2016	14.558.454	14.558.454
Kostpris 30. juni 2017	14.558.454	14.558.454
Regulering til dagsværdi 1. juli 2016	226.441.546	195.441.546
Årets regulering til dagsværdi	24.000.000	31.000.000
Regulering til dagsværdi 30. juni 2017	250.441.546	226.441.546
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017	265.000.000	241.000.000

Ejendommene er optaget til selvstændig indhentet valuarvurdering, hvor grundlaget for denne valuarvurdering er en huslejefastsættelse 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. 25.874 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) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent 2,27 %

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.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne og/eller lejeindtægterne pr.kvm ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Noter

			<u>30/6 2017</u>	<u>30/6 2016</u>
Lejeindtægt pr. kvm/afkastsats	1,77 %	2,27 %	2,77 %	3,27 %
820	301.973.333	237.882.291	196.928.809	168.499.327
870	33.6737.740	265.000.000	219.142.888	187.316.758
920	35.7284.068	281.010.044	232.271.769	198.438.165

5. 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 2016	617.000	156.157.275	0	156.774.275
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>19.759.941</u>	<u>0</u>	<u>19.759.941</u>
Egenkapital 30. juni 2017	<u>617.000</u>	<u>175.917.216</u>	<u>0</u>	<u>176.534.216</u>

6. Gæld til realkreditinstitutter

Realkredit Danmark 003, 2 %, restløbetid 28 år	39.158.140	40.163.533
Realkredit Danmark 002, 2 %, restløbetid 28 år	8.710.935	8.935.062
Kursregulering af gæld til kursværdi	129.583	-78.730
	<u>47.998.658</u>	<u>49.019.865</u>
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.220.000</u>	<u>-1.212.000</u>
	<u>46.778.658</u>	<u>47.807.865</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>42.278.653</u>	<u>43.644.850</u>

7. Egne kapitalandele

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

8. Maksimalpriser på beboelseslejligheder

Ejendommene er i årsrapporten værdiansat til handelsværdier som udlejningsejendomme med kr. 265.000.000, svarende til en vurdering af handelsprisen, foretaget i juni måned 2017 af Lundsgaard Erhverv ApS.

Ejendomsaktieselskabet er omfattet af årsregnskabsloven og som følge heraf, er der i årsrapporten afsat udskudt skat med kr. 41.067.676. 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. Forældelsesfristen er kort, typisk 6 måneder fra køber, kendte eller burde kende sit krav. 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.

	2017	2016
	kr.	t.kr.
Egenkapitalen ifølge årsrapport pr. 30. juni	176.534.216	156.774
Hensættelse til udskudt skat	<u>41.066.982</u>	<u>36.623</u>
Værdien af lejligheder og garager udgør herefter	<u>217.601.198</u>	<u>193.397</u>

Noter

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