

Ejendomsaktieselskabet Alléparken 1


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

CVR-nr. 31 84 40 10

Årsrapport

1. juli 2018 - 30. juni 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. september 2019.



N.E. Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledelsespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 2 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 10 |
| Resultatopgørelse | 14 |
| Balance | 15 |
| Noter | 17 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 9. september 2019

Direktion



Niels Hupfeld

Bestyrelse



Søren Toft Bjerreskov
Formand



Lone Gydesen
Næstformand



Sophus Christian Nielsen



Erik Mai



Roar Christian Kent



Jørgen Friis

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Ejendomsaktieselskabet Alléparken 1

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Alléparken 1 for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 regnskabsbrugere 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 den 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.

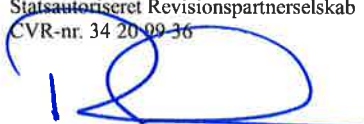
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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 9. september 2019

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36



Per Lundahl
statsautoriseret revisor
mne27832

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: Rødovre Regnskabsår: 1. juli - 30. juni |
| Bestyrelse | Søren Toft Bjerreskov, Formand Lone Gydesen, Næstformand Sophus Christian Nielsen Erik Mai Roar Christian Kent Jørgen Friis |
| 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 ejendom beliggende 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 2018/19

ØKONOMI

Årets finansielle resultat kan i hovedtal opgøres som følger:

| | t.kr. 2018/19 | t.kr. 2017/18 |
|--|----------------------|----------------------|
| <u>Indtægter</u> | | |
| Lejeindtægter inkl. garager og vaskeri | 5.331 | 5.437 |
| <u>Driftsudgifter</u> | -3.763 | -3.493 |
| Garage- og haverenovering | <u>0</u> | <u>-1.442</u> |
| Årets primære driftsresultat: | <u>1.568</u> | <u>1.944</u> |
| Reguleringer: | | |
| Værdiregulering af ejendom valuar | 11.464 | 13.000 |
| Andre aktiver | 0 | -15 |
| Regulering af prioritetsgæld | <u>-40</u> | <u>1.205</u> |
| Årets resultat før skat | <u>12.992</u> | <u>14.692</u> |

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 etablering af kælderum i regnskabsåret på kr. 100.000.

Det likvide beredskab ved kassebeholdningen udviser ca. 2,2 mio. netto efter afregning af salg af aktier. Et niveau bestyrelsen anser for tilfredsstillende, og som forventes fastholdt gennem det kommende regnskabsår.

Prioritetsgælden bestod indtil regnskabsårets udløb af 2 30-årige fastforrentede (2%) lån med afdrag. Bestyrelsen har med virkning fra 28. juni 2019 omlagt disse lån til et 30-årigt fast forrentet (1,5%) lån med afdrag, hvorved selskabet vil spare ca. kr. 145.000 på første års ydelse. Selskabets samlede gæld udgør ca. 15,3% af ejendommens valuarfastansatte værdi. Bestyrelsen overvejer løbende, om der er behov for omlægning af selskabets lån.

Selskabets samlede aktiver er steget i forhold til sidste år. Årsagen til forbedringen, skal primært findes i valuarvurderingens opskrivning af ejendomsværdien pr. ultimo juni 2019 med kr. 11,5 mio. til kr. 289,5 mio., en stigning på ca. 4% i.f.t. fastsættelsen ved udgangen af regnskabsåret 2017/18. Valuarrapporten begrundes den positive værdifastsættelse, dels i ejendommens høje vedligeholdelsesstandard, dels i den positive udvikling i ejendomspriser for Frederiksberg og København i det forgangne år.

Ledelsesberetning

Den positive udvikling i selskabets aktiver betyder, at salgsværdien for de enkelte lejligheder opreguleres med ca. 5,5 % i forhold til regnskabsåret 2017/18.

DRIFT:

Året bød ikke på store uforudsete arbejder, og den løbende vedligeholdelse er blevet holdt inden for det vedtagne 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.

I foråret indkøbte bestyrelsen nye havemøbler som afslutningen på renoveringen af garagetaget og haven. Havemøblerne er vedligeholdelsesfri, og kan i princippet stå ude hele året.

I starten af juli afsluttede bestyrelsen arbejdet med etablering af nye opbevaringsrum i kælderen. Der er etableret i alt 16 nye opbevaringsrum, hvoraf de fleste allerede er taget i brug pr. 1. august. Bestyrelsen arbejder videre med etablering af yderligere opbevaringsrum.

ENERGIFORHOLD:

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 forestage 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 det kommende regnskabsår (2019/20).

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.

Ledelsesberetning

BUDGET 2019/20:

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. 1,4 mio. Budgettet er vedlagt som note 23.

Budgettet lægger op til følgende større tiltag:

Renovationsrum, jf. beskrivelse i indkaldelsen til generalforsamlingen, kr. 1.200.000

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

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. 1,40 mio.

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

| | |
|---|--------------------|
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | Brugstid 3-5 år |
|---|--------------------|

Småaktiver med en kostpris under kr. 13.500 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 ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens 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 ejendommens 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”.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 nettorealisationsværdi.

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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

| Note | 2018/19 | 2017/18 |
|---|-------------------|-------------------|
| 1 Husleje og garageleje | 5.331.708 | 5.337.389 |
| 2 Vaskeri | 166.164 | 100.052 |
| 3 Andre eksterne omkostninger | -379.496 | -392.578 |
| 4 Ejendomsomkostninger | -1.675.759 | -1.524.922 |
| 5 Vedligeholdelse | -559.906 | -227.637 |
| 6 Værdiregulering af investeringsejendomme | 11.423.661 | 12.763.511 |
| Bruttoresultat | 14.306.372 | 16.055.815 |
| 7 Bestyrelsesvederlag | -95.000 | -95.000 |
| 8 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | 0 | -15.453 |
| Driftsresultat | 14.211.372 | 15.945.362 |
| 9 Øvrige finansielle omkostninger | -1.219.760 | -1.253.411 |
| Resultat før skat | 12.991.612 | 14.691.951 |
| 10 Skat af årets resultat | -3.065.705 | -3.230.029 |
| Årets resultat | 9.925.907 | 11.461.922 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 9.925.907 | 11.461.922 |
| Disponeret i alt | 9.925.907 | 11.461.922 |

Balance 30. juni

| Aktiver | | | |
|--------------------------|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| <u>Note</u> | | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
| Anlægsaktiver | | | |
| 12 | Investeringsejendomme | <u>289.500.000</u> | <u>278.000.000</u> |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>289.500.000</u> | <u>278.000.000</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>289.500.000</u> | <u>278.000.000</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| 13 | Periodeafgrænsningsposter | <u>109.675</u> | <u>69.221</u> |
| | Tilgodehavender i alt | <u>109.675</u> | <u>69.221</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>3.921.090</u> | <u>2.481.309</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>4.030.765</u> | <u>2.550.530</u> |
| | Aktiver i alt | <u>293.530.765</u> | <u>280.550.530</u> |

Balance 30. juni

| Passiver | | 2019 | 2018 |
|-------------------------------|--|---------------------------|---------------------------|
| Note | | <u> </u> | <u> </u> |
| Egenkapital | | | |
| 14 | Virksomhedskapital | 617.000 | 617.000 |
| 14 | Overført resultat | 197.305.045 | 187.379.138 |
| | Egenkapital i alt | <u>197.922.045</u> | <u>187.996.138</u> |
| Hensatte forpligtelser | | | |
| 15 | Hensættelser til udskudt skat | 47.362.716 | 44.297.011 |
| | Hensatte forpligtelser i alt | <u>47.362.716</u> | <u>44.297.011</u> |
| Gældsforpligtelser | | | |
| 16 | Gæld til realkreditinstitutter | 42.852.140 | 44.283.190 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>42.852.140</u> | <u>44.283.190</u> |
| 16 | Kortfristet del af langfristet gæld | 1.440.370 | 1.253.486 |
| 17 | Anden gæld | 3.953.494 | 2.720.705 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>5.393.864</u> | <u>3.974.191</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>48.246.004</u> | <u>48.257.381</u> |
| | Passiver i alt | <u>293.530.765</u> | <u>280.550.530</u> |
| | | | |
| 18 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 19 | Eventualposter | | |
| 20 | Nærtstående parter | | |

Noter

| | <u>2018/19</u> | <u>2017/18</u> |
|---------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 1. Husleje og garageleje | | |
| P-pladser | 14.403 | 18.000 |
| Kælderleje | 15.386 | 17.186 |
| Garageafgift | 94.240 | 94.240 |
| Diverse indtægter ejendomme | 12.032 | 3.656 |
| Boligafgift | <u>5.195.647</u> | <u>5.204.307</u> |
| | <u>5.331.708</u> | <u>5.337.389</u> |
| 2. Vaskeri | | |
| Vaskeri | <u>166.164</u> | <u>100.052</u> |
| | <u>166.164</u> | <u>100.052</u> |
| 3. Andre eksterne omkostninger | | |
| Administrationsvederlag og bogføring | 196.625 | 204.153 |
| Kontorartikler mv. | 574 | 699 |
| Porto og gebyrer | 5.554 | 5.806 |
| Udarbejdelse af varmeregnskab | 31.446 | 28.019 |
| Telefon og internet | 11.873 | 22.574 |
| Revisor | 93.750 | 93.750 |
| Generalforsamling og møder | 34.782 | 34.261 |
| Ejendommens garage og kælderrum | <u>4.892</u> | <u>3.316</u> |
| | <u>379.496</u> | <u>392.578</u> |

Noter

| | <u>2018/19</u> | <u>2017/18</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| 4. Ejendomsomkostninger | | |
| Ejendomsskatter | 464.496 | 438.268 |
| Vandafgift | 250.139 | 180.698 |
| Forsikringer | 134.801 | 133.473 |
| Valuarrapport | 18.750 | 18.750 |
| Elforbrug | 132.471 | 121.309 |
| Renovation | 192.978 | 164.960 |
| Vicevært | 400.253 | 396.090 |
| Rengøring, måtteservice og snerydning | 69.371 | 52.624 |
| Rådgiver honorar byggesager | 0 | 18.750 |
| Advokat | 12.500 | 0 |
| | <u>1.675.759</u> | <u>1.524.922</u> |
| 5. Vedligeholdelse | | |
| Antenneregnskab | -167 | 5.931 |
| Elevatorvedligeholdelse | 59.933 | 65.432 |
| Murer | 44.000 | 22.788 |
| Maler | 50.706 | 20.813 |
| Projekter | 274.974 | 8.000 |
| Låsesmed | 14.770 | 2.841 |
| Snedker | 5.201 | 0 |
| Gård og Have | 27.793 | 29.215 |
| Elektriker | 13.085 | 5.813 |
| Vaskerum | 17.310 | 27.164 |
| Blikkenslager og smed | 52.301 | 39.640 |
| | <u>559.906</u> | <u>227.637</u> |
| 6. Værdiregulering af investeringsejendomme | | |
| Amortisering af kostpris, primo | 0 | 1.245.360 |
| Amortisering af kostpris prioritetsgæld | -39.849 | -39.849 |
| Op-/nedskrivning af ejendomme | 11.463.510 | 11.558.000 |
| | <u>11.423.661</u> | <u>12.763.511</u> |

Noter

| | <u>2018/19</u> | <u>2017/18</u> |
|---|------------------|------------------|
| 7. Bestyrelsesvederlag | | |
| Lønninger og gager | 95.000 | 95.000 |
| | 95.000 | 95.000 |
| 8. Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver | | |
| Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 0 | 15.453 |
| | 0 | 15.453 |
| 9. Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Prioritetsrenter | 1.219.760 | 1.253.411 |
| | 1.219.760 | 1.253.411 |
| 10. Skat af årets resultat | | |
| Årets regulering af udskudt skat | 3.065.705 | 3.230.029 |
| | 3.065.705 | 3.230.029 |
| 11. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | |
| Kostpris 1. juli 2018 | 358.249 | 358.250 |
| Kostpris 30. juni 2019 | 358.249 | 358.250 |
| Af- og nedskrivninger 1. juli 2018 | -358.249 | -342.797 |
| Årets afskrivninger | 0 | -15.453 |
| Af- og nedskrivninger 30. juni 2019 | -358.249 | -358.250 |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019 | 0 | 0 |

Noter

| | <u>30/6 2019</u> | <u>30/6 2018</u> |
|---|---------------------------|---------------------------|
| 12. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. juli 2018 | 16.000.454 | 14.558.454 |
| Tilgang i årets løb | 36.490 | 1.442.000 |
| Kostpris 30. juni 2019 | <u>16.036.944</u> | <u>16.000.454</u> |
| Regulering til dagsværdi 1. juli 2018 | 261.999.546 | 250.441.546 |
| Årets regulering til dagsværdi | 11.463.510 | 11.558.000 |
| Regulering til dagsværdi 30. juni 2019 | <u>273.463.056</u> | <u>261.999.546</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2019 | <u>289.500.000</u> | <u>278.000.000</u> |

Ejendommene er optaget til selvstændig indhentet valuarvurdering, hvor grundlaget for denne valuarvurdering er en huslejeafastsættelse som forventes godkendt af huslejenævnet. Det er vor vurdering at de principper som valuaren bygger værdiansættelsen på grundlag af er forsvarlige, og kvm. prisen på kr. 28.608 er i den høje ende for den geografiske placering, men kan være i dette niveau som valuarrapporten underbygger. Den offentlige ejendomsvurdering udgør kr. 158.000.000.

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene og med forbedringsforhøjelser. 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) har valuaren oplyst, at denne er baseret på et vurderingsgrundlag med en anvendt afkastprocent på 4,35 %.

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 2019</u> | <u>30/6 2018</u> | | |
|---|---------------------|--------------------|-------------------|--------------------|
| 13. Periodeafgrænsningsposter | | | | |
| Forudbetalt forsikring | 109.675 | 69.221 | | |
| | 109.675 | 69.221 | | |
| 14. Egenkapital | | | | |
| | Virksomheds- | Overført | Øvrige | I alt |
| | kapital | resultat | reserver | |
| Egenkapital 1. juli 2018 | 617.000 | 187.379.138 | 0 | 187.996.138 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | 9.925.907 | 0 | 9.925.907 |
| Egenkapital 30. juni 2019 | 617.000 | 197.305.045 | 0 | 197.922.045 |
| 15. Hensættelser til udskudt skat | | | | |
| Hensættelser til udskudt skat 1. juli 2018 | | | 44.297.011 | 41.066.982 |
| Udskudt skat af årets resultat | | | 3.065.705 | 3.230.029 |
| | | | 47.362.716 | 44.297.011 |
| 16. Gæld til realkreditinstitutter | | | | |
| Realkredit Danmark, obligationsrestgæld | | | 47.000.640 | 46.612.604 |
| Kursregulering til amortiseret kostpris | | | -2.708.130 | -1.075.928 |
| | | | 44.292.510 | 45.536.676 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | | | -1.440.370 | -1.253.486 |
| | | | 42.852.140 | 44.283.190 |

Noter

| | | <u>30/6 2019</u> | <u>30/6 2018</u> |
|--------------------------------------|-------------------------|----------------------|-------------------|
| | Restløbetid i år | Restgæld | Kursværdi |
| Realkredit Danmark 004, 1,5 % | 26 år 3mdr | <u>47.000.640</u> | <u>47.000.640</u> |
| | | 47.000.640 | 47.000.640 |
| | Primo | Årets ændring | Ultimo |
| Realkredit Danmark 002/003 | 1.075.929 | (39.850) | 1.036.079 |
| Omlægning til Realkredit Danmark 004 | <u>0</u> | <u>1.672.051</u> | <u>1.672.051</u> |
| Saldo til fremførsel | 1.075.929 | 1.632.201 | 2.708.130 |

Prioritetsgælden er i årsregnskabet optaget til amortiseret kostpris, men i beregningen af andelskronen på side 26 indgår prioritetsgælden til kursværdien i henhold til Andelsboliglovens regler.

Der er i regnskabsåret foretaget en låneomlægning, hvor kurstabet på omlægningen kr. 1.672.051 er tillagt det gamle kurstab på de indfrieede lån, idet disse lån anses for at være så nært forbundne at de hænger sammen. Det samlede kurstab fremføres således til udgiftsførsel fremadrettet i takt med afdragene på lånene.

Noter

| | <u>30/6 2019</u> | <u>30/6 2018</u> |
|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 17. Anden gæld | | |
| Gæld til administrator | 1.711.797 | 87.315 |
| Bestyrelses honorar | 83.749 | 95.000 |
| Forudbetalt husleje | 886.662 | 886.662 |
| Varmeregnskab | 314.108 | 265.369 |
| Varmeregnskab Brunata | 30.000 | 30.000 |
| Revisor og bogføring | 162.500 | 162.500 |
| Andre skyldige omkostninger | 122.823 | 572.637 |
| Deposita | 641.855 | 621.222 |
| | <u>3.953.494</u> | <u>2.720.705</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. 289.500.000, svarende til en vurdering af handelsprisen, foretaget i juni måned 2019 af Lundsgaard Erhverv ApS.

Ejendomsaktieselskabet er omfattet af årsregnskabsloven og som følge heraf, er der i årsrapporten afsat udskudt skat med kr. 47.362.716. 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 ligeledes 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. 19,31 %.

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:

| | 2018/19 | 2017/18 |
|--|--------------------|--------------------|
| Egenkapitalen ifølge årsrapport pr. 30. juni | 197.922.045 | 187.996.138 |
| Hensættelse til udskudt skat | 47.362.716 | 44.297.011 |
| Kursregulering af prioritetsgæld | -2.708.130 | -2.083.415 |
| Værdien af lejligheder og garager udgør herefter | <u>242.576.631</u> | <u>230.209.734</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. |
|------------------------------|---------------|-------------|------------------------|---------------|-------------|
| Frederiksberg Allé 74 | | | Maglekildevej 1 | | |
| st tv | 110 | 2.671.014 | st tv | 179 | 4.346.468 |
| st th | 121 | 2.938.115 | st th | 93 | 2.258.221 |
| 1 tv | 123 | 2.986.679 | 1 tv | 108 | 2.622.450 |
| 1 th | 125 | 3.035.243 | 1 mf | 74 | 1.796.864 |
| 2 tv | 123 | 2.986.679 | 1 th | 109 | 2.646.732 |
| 2 th | 125 | 3.035.243 | 2 tv | 108 | 2.622.450 |
| 3 tv | 123 | 2.986.679 | 2 mf | 74 | 1.796.864 |
| 3 th | 125 | 3.035.243 | 2 th | 109 | 2.646.732 |
| 4 tv | 123 | 2.986.679 | 3 tv | 108 | 2.622.450 |
| 4 th | 125 | 3.035.243 | 3 mf | 74 | 1.796.864 |
| Frederiksberg Allé 76 | | | 3 th | 109 | 2.646.732 |
| st tv | 109 | 2.646.732 | 4 tv | 108 | 2.622.450 |
| st th | 102 | 2.476.758 | 4 mf | 74 | 1.796.864 |
| st mf | 41 | 995.560 | 4 th | 109 | 2.646.732 |
| 1 tv | 114 | 2.768.142 | 5 tv | 108 | 2.622.450 |
| 1 mf | 57 | 1.384.071 | 5 mf | 74 | 1.796.864 |
| 1 th | 99 | 2.403.913 | 5 th | 109 | 2.646.732 |
| 2 tv | 114 | 2.768.142 | 6 tv | 108 | 2.622.450 |
| 2 mf | 57 | 1.384.071 | 6 mf | 74 | 1.796.864 |
| 2 th | 99 | 2.403.913 | 6 th | 109 | 2.646.732 |
| 3 tv | 114 | 2.768.142 | Maglekildevej 3 | | |
| 3 mf | 57 | 1.384.071 | Parterre tv | 73 | 1.772.582 |
| 3 th | 99 | 2.403.913 | st tv | 77 | 1.869.710 |
| 4 tv | 114 | 2.768.142 | Parterre th sam- | | 0 |
| 4 mf | 57 | 1.384.071 | menlagt med st th | 130 | 3.156.653 |
| 4 th | 99 | 2.403.913 | 1 th | 115 | 2.792.424 |
| 5 tv | 114 | 2.768.142 | 1 tv | 114 | 2.768.142 |
| 5 mf | 57 | 1.384.071 | 2 th | 115 | 2.792.424 |
| 5 th | 99 | 2.403.913 | 2 tv | 114 | 2.768.142 |
| 6 tv | 114 | 2.768.142 | 3 th | 115 | 2.792.424 |
| 6 mf | 57 | 1.384.071 | 3 tv | 114 | 2.768.142 |
| 6 th | 99 | 2.403.913 | 4 th | 115 | 2.792.424 |
| Frederiksberg Allé 78 | | | 4 tv | 114 | 2.768.142 |
| st tv | 109 | 2.646.732 | 5 th | 115 | 2.792.424 |
| st mf | 41 | 995.560 | 5 tv | 114 | 2.768.142 |
| st th | 102 | 2.476.758 | 6 th | 115 | 2.792.424 |
| 1 th | 114 | 2.768.142 | 6 tv | 114 | 2.768.142 |
| 1 mf | 57 | 1.384.071 | Maglekildevej 5 | | |
| 1 tv | 99 | 2.403.913 | st tv | 79 | 1.918.274 |
| 2 th | 114 | 2.768.142 | st th | 82 | 1.991.119 |
| 2 mf | 57 | 1.384.071 | 1 tv | 81 | 1.966.838 |
| 2 tv | 99 | 2.403.913 | 1 th | 84 | 2.039.683 |
| 3 th | 114 | 2.768.142 | 2 tv | 81 | 1.966.838 |
| 3 mf | 57 | 1.384.071 | 2 th | 84 | 2.039.683 |
| 3 tv | 99 | 2.403.913 | 3 tv | 81 | 1.966.838 |
| 4 th | 114 | 2.768.142 | 3 th | 84 | 2.039.683 |
| 4 mf | 57 | 1.384.071 | 4 tv | 81 | 1.966.838 |
| 4 tv | 99 | 2.403.913 | 4 th | 84 | 2.039.683 |
| 5 th | 114 | 2.768.142 | 5 tv | 81 | 1.966.838 |
| 5 mf | 57 | 1.384.071 | 5 th | 84 | 2.039.683 |
| 5 tv | 99 | 2.403.913 | 6 tv | 81 | 1.966.838 |
| 6 th | 114 | 2.768.142 | 6 th | 84 | 2.039.683 |
| 6 mf | 57 | 1.384.071 | | | |
| 6 tv | 99 | 2.403.913 | | | |
| trp.: | 4.967 | 120.608.429 | Garager | | |
| | | | 40 garager | 200 | 4.856.389 |
| | | | | 9.990 | 242.576.631 |

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 |

| Fordelingstal | 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 | 289.500.000 | 28.979 |
| 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.

Noter

22. Ref. Nøgleoplysninger

| Ejendomsaktieselskabet driftsoplysninger og nøgletal | | Gns. kr. / pr. aktiekvm | | kr. / kvm |
|---|--|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| H1 | Boligleje i gennemsnit pr. aktiekvm / aktiekvm | | 531 | 531 |
| H2 | Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. aktiekvm / erhvervslejekvm | | | |
| H3 | Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. aktiekvm / boligelejekvm | | | |
| | | Forrige år | Sidste år | I år |
| J | Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. aktie kvm | 2.018 | 1.171 | 1.014 |
| | Beregnete nøgletal for selskabet: | | Kr. pr. kvm aktie | Kr. pr. kvm total |
| K1 | Foreslået aktieværdi | | 20.256 | |
| K2 | Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver | | -4.369 | |
| K3 | Teknisk aktieværdi | | 15.886 | |
| | | Forrige år | Sidste år | I år |
| M1 | Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. aktie kvm | 28 | 24 | 58 |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. andel kvm | 0 | 147 | 4 |
| M3 | Vedligeholdelse i alt, kr. pr. aktie kvm | 28 | 172 | 62 |
| P | Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % <i>(gæld defineres som samlet gældsforpligtelse)</i> | | 84% | |
| | | Forrige år | Sidste år | I år |
| R | Årets afdrag, gns. kr. pr. aktie kvm | 125 | 128 | 128 |

Noter

23. ALLEPARKEN BUDGET REGNSKABSÅR 2018-2019 Ej revideret

| | AKTUELT 2018/19 | BUDGET 2019/20 Ej revideret |
|-------------------------------------|--------------------|-----------------------------------|
| INDTÆGTER | | |
| P-Pladser Lejeindtægter | 14.400 | 3.600 |
| Kælder leje indtægter | 15.386 | 12.500 |
| Antennebidrag | 160.596 | 171.000 |
| Lejeindtægter | 5.301.919 | 5.300.000 |
| Indtægter Vaskeri | 166.164 | 160.000 |
| LEJEINDTÆGTER, I ALT | 5.658.465 | 5.647.100 |
| Ejendomsomkostninger | | |
| Ejendomsskatter og renovation | 639.900 | 650.000 |
| Vandafgift og kloakafgift | 250.139 | 250.000 |
| Elforbrug | 132.471 | 135.000 |
| Ejendomsforsikring m.v. | 127.333 | 171.000 |
| Rengøring, longopak, affaldsposer | 23.534 | 25.000 |
| Måtteservice | 17.573 | 20.000 |
| Snerydning | 36.223 | 50.000 |
| Vicevært service | 400.253 | 404.000 |
| Ejendomsomkostninger ialt | 1.627.426 | 1.705.000 |
| Vedligeholdelse | | |
| Maler | 50.706 | 50.000 |
| Snedker og Tømrer | 5.201 | 15.000 |
| Murer | 44.000 | 50.000 |
| VVS | 44.131 | 50.000 |
| Elektriker | 13.085 | 20.000 |
| Varmeanlæg | 8.170 | 15.000 |
| Reparation/vedligehold Elevatorer | 58.193 | 60.000 |
| Ventilation (Service)/Skaktfejning | 9.615 | 20.000 |
| Gård og have / Gartner | 27.793 | 30.000 |
| Vaskerier | 17.310 | 20.000 |
| Låse, skilte, postkasser, isenkram | 14.770 | 15.000 |
| Diverse vedligeholdelse | 0 | 15.000 |
| EJENDOMSUDGIFTER, I ALT | 292.974 | 360.000 |

Fortsættes på næste side

Noter

| 23. | AKTUELT 2018/19 | BUDGET 2019/20 Ej revideret |
|---|--------------------|-----------------------------------|
| Kabel TV | | |
| Signalforsyning | 160.429 | 171.000 |
| Kabel tv netto | 160.429 | 171.000 |
| Andre eksterne udgifter | | |
| Administrationshonorar | 118.500 | 120.000 |
| Repræsentation, gaver og blomster | 15.310 | 15.000 |
| Telefon. internet porto | 15.379 | 20.000 |
| Genralforsamling og møder | 19.471 | 20.000 |
| Bestyrelseshonorar | 95.000 | 95.000 |
| Varmeregnskaber | 31.446 | 32.000 |
| Valuarrapport | 18.750 | 20.000 |
| Rådgiverhonorar byggesager | 0 | 25.000 |
| Advokathonorar | 12.500 | 0 |
| Revisor og bogføring | 168.750 | 175.000 |
| Bestyrelsesansvarsforsikring | 5.567 | 6.000 |
| Arbejdsskade forsikring | 1.901 | 2.000 |
| Ejendommens garage (selveje) | 3.125 | 5.000 |
| Diverse administration | 3.698 | 5.000 |
| ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER, I ALT | 509.397 | 540.000 |
| RESULTAT FØR AFSKRIVN & RENTER | 3.068.240 | 2.871.100 |
| Nye projekter | | |
| Radiator støtteordning | 0 | 50.000 |
| Udskiftning af trykpumper fremføringsvand | 74.980 | 0 |
| Havemøbler | 34.500 | 0 |
| Elevator-lovliggørelse af motorrum og skakter | 83.775 | 0 |
| Hjertestarter | 19.844 | 0 |
| Pulterrum | 50.000 | 25.000 |
| Renovationsrum | 11.875 | 1.200.000 |
| Flisebelægning i gård | 0 | 70.000 |
| Nye projekter ialt | 274.974 | 1.345.000 |
| FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO | | |
| Gebyrer | 5.554 | 6.000 |
| Prioritetsrenter Nyt lån (30 år med afdrag) | 1.219.760 | 940.000 |
| FINANSIERINGSUDGIFTER, | 1.225.314 | 946.000 |
| ÅRETS RESULTAT FØR AF/ OP/NEDSKRIVNINGER | 1.567.952 | 580.100 |
| Afdrag prioritetsgæld | 1.284.015 | 1.440.000 |
| ÅRETS LIKV. MÆSSIGE RESULTAT | 283.937 | -859.900 |