

# Ejendomsaktieselskabet Alléparken I

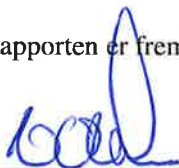
Maglekildevej 5, st., 1853 Frederiksberg C

CVR-nr. 31 84 40 10

## Årsrapport

1. juli 2015 - 30. juni 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den



N. E. Nielsen  
Dirigent

22/9-16

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Noter	17

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Ejendomsaktieselskabet Alléparken I.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 24. august 2016

**Direktion**

  
Bent Schou

**Bestyrelse**


  
Ulrik Frederik Wittrock Brandt  
Formand

  
Søren Toft Bjerreskov

  
Erik Mai

Roar Christian Kent

  
Jørgen Friis

  
Anne Louise Ladefoged

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Alléparken I**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Alléparken I for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **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.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Supplerende oplysninger vedrørende 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.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 24. august 2016

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36



Per Lundahl  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsaktieselskabet Alléparken I Maglekildevej 5, st. 1853 Frederiksberg C
	CVR-nr.: 31 84 40 10
	Stiftet: 17. august 1945
	Hjemsted: Frederiksberg
	Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Bestyrelse</b>	Ulrik Frederik Wittrock Brandt, Formand Søren Toft Bjerreskov Erik Mai Roar Christian Kent Jørgen Friis Anne Louise Ladefoged
<b>Direktion</b>	Bent Schou
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
<b>Administrator</b>	Advokatfirmaet Schou og Turley H.C. Andersens Boulevard 11, 2 tv 1553 København V

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

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.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

#### Årets finansielle resultat kan i hovedtal opgøres som følger

Regnskabsmæssige resultat: (kr. 1.000)

Lejeindtægter:

Indtægter inkl. garager	5.144
Vaskeri	110
	<u>5.254</u>

Driftudgifter (før "vinduesrenovering")	-3.761
	<u>-3.761</u>

<b>Årets primære driftresultat:</b>	<b><u>1.493</u></b>
-------------------------------------	---------------------

Vinduesrenoveringsprojekt:

Afsatte omkostninger 2014/15 regnskab mod aktuelle omkostninger.

Besparelse.	987
	<u>987</u>

Reguleringer:

Ejendomsværdi	31.000
Andre aktiver	-26
Prioritetsgæld	-3.129
	<u>27.845</u>

<b>Årets resultat før skat</b>	<b><u>30.325</u></b>
--------------------------------	----------------------

Bestyrelsen betragter årets resultat som særdeles tilfredsstillende.

## **Ledelsesberetning**

---

Prioritetsgælden, der består af to pr. 1. juli 2015 optagne 30-årigt fast forrentede afdragslån, er, s.f.a. kursstigning i forhold til kursen på optagelsestidspunktet, opskrevet med kr. 3.129 mio. Selskabets prioritetsgæld udgør ca. 20 procent af ejendommens valuarfastansatte værdi. Selskabet samlede egenkapital opskrives med årets resultat, reguleret for "udskudt skat". Årsagen til egenkapitalforbedringen, skal primært findes i valuarvurderingens opskrivning af ejendomsværdien pr. ultimo juni 2016 med kr. 31,0 mil., en stigning på ca. 12,9 procent. Forbedringen kan derudover henføres til årets positive driftsresultat, herunder den lavere aktuelle udgift til vinduesrenoveringen, samt øvrige reguleringer.

Valuarrapporten referer specifikt til ejendommens høje vedligeholdelsesstandard, som en begrundelse for den positive vurdering.

I aktiverne indgår en kassebeholdning på ca. kr. 3,3 mio., som bestyrelsen anser for unødvendig høj, og som i det generelle lave rentemarked står uforrentet hen. Bestyrelsen vil derfor på den forestående generalforsamling fremsætte forslag, om et "husleje frit" december – kvartal, der vil nedbringe likviditeten med ca. kr. 1,4 mio.

Den positive udvikling i selskabets aktiver betyder, at salgsværdien for de enkelte lejligheder opreguleres med ca. 18,6 procent i forhold til regnskabsåret 2014/15.

### **Budget 2016 / 17:**

Bestyrelsen forelægger på generalforsamlingen et specificeret budget for det kommende år, der udviser et forventet driftmæssigt overskud på kr. 40.000. Budgettet, der ikke indeholder udgiftskrævende større projekter, idet der ikke ses behov for sådanne for nærværende, forudsætter, at bestyrelsens forslag til generalforsamlingen, om at reducere det kommende års huslejeindbetaling med et kvartal (december-februar kvartal), tilsvarende en mindre indtægt på ca. kr. 1,4 mio., vedtages.

Ved vurdering af overskuddet 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. 1,2 mio.

Bestyrelsens forslag om at reducere huslejeindbetalingen med ét kvartal, vil således resultere i en budgetteret likviditetsmæssig underbalance på ca. kr. 1,4 mio., der dækkes af den likvide beholdning, og dermed tilsvarende reducerer denne.

### **Generelt:**

#### **Værdiansættelse af aktier:**

Selskabet er underlagt af nogle restikive lovmæssige forhold omkring værdiansættelsen af selskabets aktier. Der henvises til note 12 for en beskrivelse heraf, og vi skal som ledelse henvise til den uafklarede retsstilling omkring værdiansættelsen.



## Ledelsesberetning

---

### Drift:

Udskiftning af vinduer:

Udskiftning af ejendommens vinduer, isolering af tagkarnapper, eftersyn/reparation af tagrender, tagfod og murværk blev afsluttet i oktober måned, med et generelt godt resultat.

Det samlede arbejde, der var budgetteret til kr. 11,8 mil, blev med en grundig styring afsluttet, med en reduceret udgift på kr. 987.000.

Der vil som altid ved sådanne store byggesager, ske 1-års og 5-års opfølgning på eventuelle fejl og mangler. Aktionærerne vil som vanligt blive orienteret nærmere herom.

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.

Diverse projekter:

I overensstemmelse med det lagte budget er der i årets løb gennemført mindre projekter:

1. Haven blev efterfølgende vinduesreoveringen, gennemgået af ejendommens gartner og nødvendig nyplantning m.v. blev foretages, således at også denne del af vores ejendom fremstår præsentabel.
2. Ligeledes blev samtlige opgange eftergået af maleren, således at også de er i en tilfredsstillende stand. I løbet af efteråret 2016 males samtlige tørrekældre. Der er i det lagte budget taget højde for udgiften hertil.
3. Idet der i den overliggende lejlighed, kunne konstateres lugtgener fra ejendommens skralderum, blev vægge og loft i skralderummet tætnet/malerbehandlet, ligesom den løbende rengøring i skralderummet optrappedes. Tiltaget har haft den ønskede effekt.
4. Som besluttet på sidste års generalforsamling blev affugtningsapparater opsat i samtlige tørrekælder. Apparaterne, der er tilsluttet i den periode, hvor der er lukket for centralvarmeanlægget, hvorfor varmen ej heller er tilsluttet i tørrekældrene, synes at have den ønskede effekt.
5. I erkendelse af, at antallet af cyklende beboere er øget gennem de seneste år, lykkedes det, at få indrettet en cykelrum under Frederiksberg Alle 78, med plads til ca. 20 cykler. Bestyrelsen fortsætter med at holde et opmærksomt øje på cykelområdet, og vil løbende overveje etablering af tilstrækkelig cykelparkerings kapacitet.
6. I oktober opstod en brand i en tørretumbler i vaskeriet under Frederiksberg alle 76, med betydelig brand- og sodskade til følge. Via god og hurtig hjælp fra vores forsikringsselskab blev skaden behandlet, og vaskerummet genetableret, uden nævneværdig udgift for ejendommen.

## Ledelsesberetning

---

7. Bl.a. som følge af denne skade, men også et lidt anstrengt skadesforløb de seneste år, øgede selskabets forsikringsselskab, Alm. Brand, uden forudgående forhandling, den årlige præmie ganske betydeligt. Som et resultat heraf, og efter en markedsundersøgelse, skiftedes policen pr. 1. juli 2016 til Gjensidige Forsikring, på i.f.t. Alm. Brand, uændrede betingelser, og med kun en meget beskedne policeforøgelse til følge.

8. Nedbrydning af bærende vægge, er i.h.t. vedtægterne ikke tilladt idet der dog åbnes mulighed for, at såfremt forholdene taler derfor, kan generalforsamlingen udstede en dispensation fra forbuddet. Foranlediget af flere henvendelser, og fordi bestyrelsen finder, at det ikke giver mening at opretholde et forbud, såfremt et sådan ikke kan begrundes i en teknisk velfundet undersøgelse, har bestyrelsen derfor fået foretaget en samlet statisk vurdering af ejendommens konstruktion, udført af et autoriseret ingeniørfirma med specifik ekspertise inden for statiske beregninger. Undersøgelsen konkluderer, at stort set alle bærende vægge, der er af interesse at fjerne, vil kunne fjernes, uden negativ effekt for ejendommens stabilitet m.v. Det vil dog være en ufravigelig forudsætning, at der i hver enkelt sag etableres specifikke statiske beregninger, med anvisning på hvorledes en given vægnedbrydning med tilhørende afstivning skal foretages, at der opnås en godkendt byggetilladelse fra Kommunen, samt at der gennemføres et tilsyn ved færdiggørelsen af en kompetent inspektør, for at sikre, at arbejdet er udført i.h.t. den givne tilladelse. Det er samtidig væsentligt, at der etableres et løbende opdateret centralt kartotek over hvilke vægge der til dato/fremadrettet er fjernet/fjernes. I.f.m. vinduesrenoveringen blev der etableret en status over den nuværende situation.

### Energiforhold:

#### Varmeanlæg og individuelle radiatorer

Med henvisning til bemærkningerne i sidste 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. ¼ 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 blev under dette system udskiftet, og dermed ydet tilskud til udskiftning af i alt 9 radiatorer i driftåret. Ordningen fortsætter i kommende driftår (2016/17).

#### Opsætning af varmtvandsforbrugsmålere:

Som orienteret om i seneste årsberetning blev det ved lov 2013 bestemt, at bl.a. etageejendomme senest med udgangen af 2016, skulle have installeret vandmålere på det varme forbrugsvand i såvel køkkener som på badeværelser. Loven viste sig imidlertid, ved en ”nærmere granskning”, at indeholde en fritagelse for kravet, såfremt det kunne påvises, at installationen ikke kunne forventes at være rentabelt, målt op mod en forventede besparelse på varmtvandsforbruges. Med sagkyndig assistance, kunne det godtgøres, at Alleparken ikke kunne forvente at møde dette rentabilitetskrav, hvorfor det var muligt at se bort fra

## **Ledelsesberetning**

---

kravet indeholdt i den nye lov.

### **Indeklima:**

De nye vinduer samt isoleringen af karnaptagene har fungeret i godt et år. Det er bestyrelsens opfattelse, baseret på mange tilbagemeldinger, at vinduesudskiftningen væsentligt har forbedret indeklimaet, og opvarmningseffektiviteten i lejlighederne.

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:**

Bestyrelsens kommunikation med aktionærerne sker primært via:

1. Den årlige generalforsamling.
2. Efter behov "beboerorienteringsmøder" – typisk i.f.m. større projekter.
3. Løbende "beboermeddelelser" – der er i seneste regnskabsår udsendt 4 sådanne beboermeddelelser, omhandlende alle relevante emner, behandlet i bestyrelsen. Meddelelserne udsendes via mail til de aktionærer der har tilmeldt sig mailordningen. Øvrige aktionærer modtager meddelelserne via postkassen. Det kan konstateres, at kun god 60 procent af selskabets aktionærer er tilsluttet mail-systemet.
4. Direkte kommunikation med de enkelte aktionærer, primært via mail til bestyrelsens mailadresse.

Bestyrelsen er selvfølgelig opmærksom på de nye kommunikationskanaler, der de seneste år er åbnet mulighed for at benytte. Med (kun) 60 procent elektronisk tilslutning, giver det i bestyrelsens optik ikke rigtig mening, at søge at omlægge den nuværende effektive, men også noget tunge kommunikationsform, til at finde sted f.eks. via en interaktiv hjemmeside. For dog at imødekomme et behov hos nogle aktionærer, har bestyrelsen besluttet at etablere en "simpel", og dermed en økonomisk og arbejdsmæssig ikke belastende hjemmeside. Hjemmesidens indhold vil bestå af selskabets basisdokumenter (vedtægter, husorden, handelsdokumenter m.v.), og vil dermed være et "opslags-sted" snarere end en egentlig kommunikationsplatform.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Alléparken I 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 ejendommene samt ejendomsskatter, vandafgifter, elektricitet og udgifter til administration m.v.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

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

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og rentekomkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes 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 på 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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 3-5 år

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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 af- og nedskrivninger.

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.

### **Investeringsejendomme**

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

### **Tilgodehavender**

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

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvis nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **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 proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

Note	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
Husleje og garageleje	5.144.454	5.057
Vaskeri	110.336	64
Vedligeholdelse	-493.139	-550
Ejendomsomkostninger	-1.495.478	-1.482
Andre eksterne omkostninger	-373.567	-393
<b>Bruttoresultat</b>	<b>2.892.606</b>	<b>2.696</b>
1 Bestyrelsesvederlag	-95.000	-95
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	28.858.056	8.064
3 Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-25.951	-33
<b>Driftsresultat</b>	<b>31.629.711</b>	<b>10.632</b>
Finansielle indtægter	18.081	17
Finansielle omkostninger	-1.321.941	-1.542
<b>Resultat før skat</b>	<b>30.325.851</b>	<b>9.107</b>
4 Skat af årets resultat	-6.637.943	-2.201
<b>Årets resultat</b>	<b>23.687.908</b>	<b>6.906</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	23.687.908	6.906
<b>Disponeret i alt</b>	<b>23.687.908</b>	<b>6.906</b>



**Balance 30. juni**

Aktiver	2016	2015
Note	kr.	t.kr.
<b>Anlægsaktiver</b>		
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	39.338	65
6 Investeringsejendomme	241.000.000	210.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>241.039.338</u>	<u>210.065</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>241.039.338</u></b>	<b><u>210.065</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	0	166
Periodeafgrænsningsposter	71.478	53
Tilgodehavender i alt	<u>71.478</u>	<u>219</u>
Likvide beholdninger	<u>3.421.815</u>	<u>10.555</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>3.493.293</u></b>	<b><u>10.774</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>244.532.631</u></b>	<b><u>220.839</u></b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>	2016	2015
Note	kr.	t.kr.
<b>Egenkapital</b>		
8 Virksomhedskapital	617.000	617
8 Overført resultat	156.157.274	132.469
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>156.774.274</b>	<b>133.086</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	36.622.729	29.985
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>36.622.729</b>	<b>29.985</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	47.807.865	46.004
Langfristede gældsforpligtelser i alt	47.807.865	46.004
Kortfristet del af gæld til realkreditinstitutter	1.212.000	1.093
Anden gæld	2.115.763	10.671
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.327.763	11.764
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>51.135.628</b>	<b>57.768</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>244.532.631</b>	<b>220.839</b>

**10** Maksimalpriser på beboelseslejligheder

**11** Ejerforhold

**Noter**

	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
<b>1. Bestyrelsesvederlag</b>		
Lønninger og gager	95.000	95
	<b>95.000</b>	<b>95</b>
<b>2. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Kursregulering af prioritetsgæld	-3.129.085	2.803
Op-/nedskrivning af ejendomme	31.000.000	17.000
Resultat vinduesprojekt	987.141	-11.739
	<b>28.858.056</b>	<b>8.064</b>
<b>3. Afskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivning på andre anlæg, driftsmateriel og inventar	25.951	33
	<b>25.951</b>	<b>33</b>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	6.637.943	2.201
	<b>6.637.943</b>	<b>2.201</b>

**Noter**

---

**5. Materielle anlægsaktiver**

	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.</b>
Kostpris 1. juli 2015	358.249
<b>Kostpris 30. juni 2016</b>	<b>358.249</b>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2015	292.960
Årets afskrivninger	25.951
<b>Af- og nedskrivninger 30. juni 2016</b>	<b>318.911</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>	<b>39.338</b>

**Noter**

	30/6 2016 kr.	30/6 2015 t.kr.
<b>6. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2015	14.558.454	14.558
<b>Kostpris 30. juni 2016</b>	<b>14.558.454</b>	<b>14.558</b>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2015	195.441.546	178.442
Årets regulering til dagsværdi	31.000.000	17.000
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2016</b>	<b>226.441.546</b>	<b>195.442</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016</b>	<b>241.000.000</b>	<b>210.000</b>

Ejendommene er optaget til selvstændig indhentet valuarvurdering, hvor grundlaget for denne valuarvurdering er en huslejeafstættelse som forventes godkendt af huslejenævnet. Denne husleje er fastsat til kr. 860 pr. kvadratmeter, men hvor den faktiske opkrævede leje udgør kr. 549 pr. kvm. Det er vor vurdering at de principper som valuaren bygger værdiansættelsen på grundlag af er forsvarlige, og kvm. prisen på kr. 23.575 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 eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien har valuaren anvendt følgende afkastprocent som grundlag til værdiansættelsen:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	2,34 %
------------------------------------	--------

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 lejeniveauet ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

**Noter**

			30/6 2016 kr.	30/6 2015 t.kr.
<b>Lejeindtægt pr. kvm</b>	<b>1,84 %</b>	<b>2,34 %</b>	<b>2,84 %</b>	<b>3,34 %</b>
810	279.783.800	220.094.862	181.395.941	154.270.764
860	306.358.337	<b>241.000.000</b>	198.625.363	168.923.771
910	332.932.874	261.905.138	215.854.785	183.576.779

**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.

**8. Egenkapital**

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. juli 2015	617.000	132.469.366	0	133.086.366
Årets overførte overskud eller underskud	0	23.687.908	0	23.687.908
<b>Egenkapital 30. juni 2016</b>	<b>617.000</b>	<b>156.157.274</b>	<b>0</b>	<b>156.774.274</b>

Der har indenfor de seneste 5 år ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen.

## Noter

### 9. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 30/6 2016 kr.	Gæld i alt 30/6 2015 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	1.212.000	42.960.000	49.019.865	47.097
	<b>1.212.000</b>	<b>42.960.000</b>	<b>49.019.865</b>	<b>47.097</b>

	Kursværdi	Restgæld
Realkredit Danmark 002, 2 %, restløbetid 29 år	8.907.689	9.127.665
Realkredit Danmark 003, 2 %, restløbetid 29 år	40.112.176	41.102.752
	<b>49.019.865</b>	<b>50.230.417</b>

Begge lån til Realkredit Danmark, 2,0%, er annuitetslån som afvikles over den resterende låneperiode som er 29 år.

### 10. Maksimalpriser på beboelseslejligheder

Ejendommene er i årsrapporten værdisat til handelsværdier som udlejningsejendomme med kr. 241.000.000, svarende til en vurdering af handelsprisen, foretaget i juni måned 2016 af Lundsgaard Erhverv ApS.

Ejendomsaktieselskabet er omfattet af årsregnskabsloven og som følge heraf, er der i årsrapporten afsat udskudt skat med kr. 36.622.782. 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.

## Noter

---

### 10. Maksimalpriser på beboelseslejligheder (fortsat)

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.

	2015/16	2014/15
	kr.	t.kr.
Egenkapitalen ifølge årsrapport pr. 30. juni 2016	156.774.274	133.086
Hensættelse til udskudt skat	<u>36.622.729</u>	<u>29.985</u>
Værdien af lejligheder og garager udgør herefter	<u>193.397.003</u>	<u>163.071</u>

For udregning af den enkelte akties maksimalværdi, er der udarbejdet et bilag til årsrapporten, som note 14.

### 11. Ejerforhold

Ingen kapitalejere er noteret i selskabets ejerfortegnelse som ejende mere end 5% af stemmerne eller selskabskapitalen.



# Fordeling af maximale priser på lejligheder og garager

Adresse	Fordel- ingstal	kr.	Adresse	Fordel- ingstal	kr.
<b>Frederiksberg Allé 74</b>					
st tv	110	2.129.496	Maglekildevej 1	trp.:	4.967
st th	121	2.342.446	st tv	179	3.465.271
1 tv	123	2.381.164	st th	93	1.800.392
1 th	125	2.419.882	1 tv	108	2.090.778
2 tv	123	2.381.164	1 mf	74	1.432.570
2 th	125	2.419.882	1 th	109	2.110.137
3 tv	123	2.381.164	2 tv	108	2.090.778
3 th	125	2.419.882	2 mf	74	1.432.570
4 tv	123	2.381.164	2 th	109	2.110.137
4 th	125	2.419.882	3 tv	108	2.090.778
			3 mf	74	1.432.570
<b>Frederiksberg Allé 76</b>			3 th	109	2.110.137
st tv	109	2.110.137	4 tv	108	2.090.778
st th	102	1.974.624	4 mf	74	1.432.570
st th	41	793.721	4 th	109	2.110.137
1 tv	114	2.206.932	5 tv	108	2.090.778
1 mf	57	1.103.466	5 mf	74	1.432.570
1 th	99	1.916.546	5 th	109	2.110.137
2 tv	114	2.206.932	6 tv	108	2.090.778
2 mf	57	1.103.466	6 mf	74	1.432.570
2 th	99	1.916.546	6 th	109	2.110.137
3 tv	114	2.206.932			
3 mf	57	1.103.466	<b>Maglekildevej 3</b>		
3 th	99	1.916.546	Parterre tv	73	1.413.211
4 tv	114	2.206.932	st tv	77	1.490.647
4 mf	57	1.103.466	Parterre th sam-		0
4 th	99	1.916.546	menlagt med st th	130	2.516.677
5 tv	114	2.206.932	1 th	115	2.226.291
5 mf	57	1.103.466	1 tv	114	2.206.932
5 th	99	1.916.546	2 th	115	2.226.291
6 tv	114	2.206.932	2 tv	114	2.206.932
6 mf	57	1.103.466	3 th	115	2.226.291
6 th	99	1.916.546	3 tv	114	2.206.932
			4 th	115	2.226.291
<b>Frederiksberg Allé 78</b>			4 tv	114	2.206.932
st tv	109	2.110.137	5 th	115	2.226.291
st mf	41	793.721	5 tv	114	2.206.932
st th	102	1.974.624	6 th	115	2.226.291
1 th	114	2.206.932	6 tv	114	2.206.932
1 mf	57	1.103.466			
1 tv	99	1.916.546	<b>Maglekildevej 5</b>		
2 th	114	2.206.932	st tv	79	1.529.365
2 mf	57	1.103.466	st th	82	1.587.442
2 tv	99	1.916.546	1 tv	81	1.568.083
3 th	114	2.206.932	1 th	84	1.626.161
3 mf	57	1.103.466	2 tv	81	1.568.083
3 tv	99	1.916.546	2 th	84	1.626.161
4 th	114	2.206.932	3 tv	81	1.568.083
4 mf	57	1.103.466	3 th	84	1.626.161
4 tv	99	1.916.546	4 tv	81	1.568.083
5 th	114	2.206.932	4 th	84	1.626.161
5 mf	57	1.103.466	5 tv	81	1.568.083
5 tv	99	1.916.546	5 th	84	1.626.161
6 th	114	2.206.932	6 tv	81	1.568.083
6 mf	57	1.103.466	6 th	84	1.626.161
6 tv	99	1.916.546			
trp.:	4.967	96.156.418		9.790	189.525.135
			<b>Garager</b>		
			40 garager	200	3.871.811
				9.990	193.396.946