

Ejendomsaktieselskabet Alléparken 1

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

CVR-nr. 31 84 40 10

Årsrapport

1. juli 2020 - 30. juni 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. september 2021.

N.E. Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. juli 2020 - 30. juni 2021	
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Noter	17

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 6. september 2021

Direktion

Niels Hupfeld

Bestyrelse

Søren Toft Bjerreskov
Formand

Lone Gydesen
Næstformand

Sophus Christian Nielsen

Roar Christian Kent

Christian Zornig Hjorth

Kaare Thomsen Gottleben

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Ejendomsaktieselskabet Alléparken 1

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Alléparken 1 for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021, 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 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 18, hvor der er foretaget en beskrivelse af usikkerheden ved beregning af maksimalpriser ved den uafklarede retsstilling ved behandling af udskudt skat. Der henvises i øvrigt til det i ledelsesberetningen anførte.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Ejendomsaktieselskabet Alléparken I har på side 29/30 i årsrapporten medtaget resultatbudget for regnskabsåret 2021/22 med tilhørende sammenholdelse med årets tal for 2020/21. Resultatbudgettet har som det fremgår af note 21 ikke været underlagt revision. Herudover er opstillingsformen til aktionærenes brug og følger ikke Årsregnskabslovens regler.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

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

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

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 6. september 2021

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 Roar Christian Kent Christian Zornig Hjorth Kaare Thomsen Gottleben
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 2020/21

ØKONOMI

Årets finansielle resultat kan i hovedtal opgøres som følger:

	t.kr. 2020/21	t.kr. 2019/20
<u>Indtægter</u>		
Lejeindtægter inkl. garager og vaskeri	5.450	5.487
<u>Driftsudgifter</u>	<u>-3.620</u>	<u>-3.397</u>
Årets primære driftsresultat:	<u>1.830</u>	<u>2.090</u>
Reguleringer:		
Værdiregulering af ejendom valuar	11.600	19.700
Andre aktiver	0	0
Regulering af prioritetsgæld	<u>-176</u>	<u>-176</u>
Årets resultat før skat	<u>13.254</u>	<u>21.614</u>

Budgettet for 2020/21 udviste et forventet likviditetsmæssigt underskud på ca. t.kr. 750, bl.a. som følge af de forventede udgifter til opførelse af selskabets nye affaldsbygning. Byggeriet blev først påbegyndt i foråret 2021, og udgifterne til projektet forventes derfor afholdt i regnskabsåret 2021/22. Det forventede underskud blev i stedet til et likviditetsmæssigt overskud på ca. t.kr. 194.

Bestyrelsen betragter årets resultat som tilfredsstillende.

Det bemærkes, at den likvide beholdning, efter dækning af de løbende afdrag på selskabets lån, er steget med ca. t.kr. 500. Dette beløb er efter afregning ved salg af aktier. Kassebeholdningen udgjorde ved regnskabsårets udløb ca. t.kr. 3.133 efter afregning af salg af aktier.

Bestyrelsen anser dette niveau for tilfredsstillende, idet niveauet dog vil blive reduceret i det kommende regnskabsår som følge af afholdelse af udgifterne til opførelse af affaldsskuret.

Selskabets samlede aktiver opskrives med årets resultat, reguleret for "udskudt skat". Årsagen til forbedringen, skal primært findes i valuarvurderingens opskrivning af ejendommens værdi pr. ultimo juni 2021 med ca. 10 mio. kr. til 320,8 mio. kr., en stigning på ca. 3,75% i.f.t. fastsættelsen ved udgangen af regnskabsåret 2019/20. Valuaren begrundet den positive værdifastsættelse, dels i ejendommens høje vedligeholdelsesstandard, dels i den positive udvikling i ejendomspriser for Frederiksberg/København i det forgangne år.

Ledelsesberetning

DRIFT

Bestyrelsen har i løbet af året gennemført et antal større vedligeholdelsesarbejder, herunder maling af vægge og gulve i kælderen, TV-inspektion af kloakledninger, samt installation af yderligere belysning i kælderen og på lofterne.

Bestyrelsen har desuden planlagt renovering af en del af ejendommens kloakledninger under terræn, gennemgang og reparation af ejendommens tagrender og nedløbsrør, renovering af nederste del af murværk på facade mod Maglekildevej og havemur mod Frederiksberg Alle, reparation af armeringsjern over udvalgte kældervinduer, og fræsning af faldstammer i Maglekildevej 3. Disse arbejder fortsætter ind i 2021/2022, da det på grund af travlhed i byggebranchen ikke har været muligt at afvikle arbejderne i det forgangne regnskabsår.

Bestyrelsen forventer desuden at ejendommens nye affaldsbygning vil stå færdig i starten af det nye regnskabsår.

Det er bestyrelsens vurdering, at der i det kommende regnskabsår fortsat vil være behov for en opgradering af den løbende vedligeholdelse, således at vores ejendom fortsat kan fremstå pæn og indbydende. Bestyrelsen vil på det førstkomende møde tage stilling til, hvorledes det fortsatte vedligeholdelsesarbejde skal tilrettelægges.

Bestyrelsen arbejder også videre med forbedring af ejendommens udendørs og indendørs fællesarealer. Bestyrelsen overvejer, om der kan skabes en bedre sammenhæng mellem have- og gårdarealer på ejendommens østside, herunder mulighederne for at reducere/flytte transformatorstationen. Bestyrelsen vil i den forbindelse også tage stilling til den mest hensigtsmæssige udnyttelse af det nuværende skralderum, som bliver disponibelt, når det nye affaldsskur står færdigt.

ENERGIFORHOLD:

Som i tidligere ledelsesberetninger opfordres alle aktionærer fortsat til løbende at overvåge tilstanden af deres 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, besluttede bestyrelsen i budgettet for 2015/16 at afsætte en pulje på kr. 50.000 årligt, der vil være til rådighed, for aktionærer, i størrelsesordenen 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 <25 radiatorer, siden ordningens indførelse for 5 år siden.

Bestyrelsen lægger op til, at ordningen fortsætter i det kommende regnskabsår (2021/22), idet bestyrelsen dog har reduceret budgetrammen til kr. 25.000.

Ledelsesberetning

BUDGET 2021/22

Bestyrelsen fremlægger på generalforsamlingen et specificeret budget for det kommende år. Budgettet er vedlagt som note 21.

Budgettet lægger op til følgende større tiltag:

- Affaldsrum, jf. budget for regnskabsåret 2018/19, kr. 1.400.000
- Radiatorstøtteordning, kr. 25.000
- Reparation af tagrender/nedløbsrør, kr. 75.000
- Reparation af kloakledninger under terræn, kr. 50.000
- Rådgivning om have-/gårdprojekt, kr. 100.000
- Mindre projekter 2021/2022, kr. 100.000

Budgettet udviser et forventet driftmæssigt overskud på ca. kr. 0,4 mio. Ved vurdering af det budgetterede overskud 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. 1,6 mio. Dette vil samlet set resultere i et likviditetsmæssigt underskud på ca. 1,246 mio. kr.

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.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter gager til bestyrelsen.

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.

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

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover 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, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

Anvendt regnskabspraksis

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Småaktiver med en kostpris på under kr. 14.400 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.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme 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”.

Anvendt regnskabspraksis

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 skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til nettorealisation sværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealisation sværdi.

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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
1 Husleje og garageleje	5.321.278	5.350.036
2 Vaskeri	128.947	136.676
3 Administrationsomkostninger	-364.869	-368.155
4 Ejendomsomkostninger	-1.897.321	-1.715.179
5 Vedligeholdelse	-702.038	-457.807
6 Værdiregulering af investeringsejendomme	11.423.842	19.523.842
Bruttoresultat	13.909.839	22.469.413
7 Bestyrelsesvederlag	-90.000	-95.000
Driftsresultat	13.819.839	22.374.413
8 Øvrige finansielle omkostninger	-565.659	-760.062
Resultat før skat	13.254.180	21.614.351
9 Skat af årets resultat	-2.914.046	-4.753.318
Årets resultat	10.340.134	16.861.033
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	10.340.134	16.861.033
Disponeret i alt	10.340.134	16.861.033

Balance 30. juni

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Anlægsaktiver			
10	Investeringsejendomme	<u>320.800.000</u>	<u>309.200.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>320.800.000</u>	<u>309.200.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>320.800.000</u>	<u>309.200.000</u>
Omsætningsaktiver			
11	Periodeafgrænsningsposter	<u>141.796</u>	<u>122.473</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>141.796</u>	<u>122.473</u>
	Likvide beholdninger	<u>8.236.432</u>	<u>4.249.885</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>8.378.228</u>	<u>4.372.358</u>
	Aktiver i alt	<u>329.178.228</u>	<u>313.572.358</u>

Balance 30. juni

Passiver		2021	2020
Note		<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital			
	Virksomhedskapital	617.000	617.000
12	Overført resultat	224.506.213	214.166.079
	Egenkapital i alt	<u>225.123.213</u>	<u>214.783.079</u>
Hensatte forpligtelser			
13	Hensættelser til udskudt skat	55.030.080	52.116.034
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>55.030.080</u>	<u>52.116.034</u>
Gældsforpligtelser			
14	Gæld til realkreditinstitutter	39.840.376	41.300.396
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>39.840.376</u>	<u>41.300.396</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.640.573	1.631.590
15	Anden gæld	7.543.986	3.741.259
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>9.184.559</u>	<u>5.372.849</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>49.024.935</u>	<u>46.673.245</u>
	Passiver i alt	<u>329.178.228</u>	<u>313.572.358</u>
16	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
17	Eventualposter		
18	Maksimal priser		

Noter

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
1. Husleje og garageleje		
P-pladser	6.002	18.000
Kælderleje	11.111	20.792
Garageafgift	94.240	94.240
Diverse indtægter ejendomme	8.813	10.262
Boligafgift	5.201.112	5.206.742
	<u>5.321.278</u>	<u>5.350.036</u>
2. Vaskeri		
Vaskeri	128.947	136.676
	<u>128.947</u>	<u>136.676</u>
3. Administrationsomkostninger		
Administrationsvederlag og bogføring	199.407	194.685
Kontorartikler mv.	934	224
Porto og gebyrer	7.560	6.173
Udarbejdelse af varmeregnskab	30.568	29.697
Telefon og internet	13.032	12.283
Revisor	95.625	93.750
Gaver til personale	0	975
Gaver til bestyrelse	0	6.532
Andre repræsentationsudgifter og gaver	3.910	3.400
Generalforsamling	5.485	1.350
Bestyrelsesmøder	5.992	6.544
Ejendommens garage og kælderrum	2.356	12.542
	<u>364.869</u>	<u>368.155</u>

Noter

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
4. Ejendomsomkostninger		
Ejendomsskatter	520.725	462.938
Vandafgift	290.560	265.158
Forsikringer	181.114	156.968
Valuarrapport	20.000	19.250
Elforbrug	119.555	125.378
Renovation	218.867	210.722
Vicevært	473.285	416.265
Rengøring, måtteservice og snerydning	73.215	58.500
	<u>1.897.321</u>	<u>1.715.179</u>
5. Vedligeholdelse		
Antenneregnskab	-1.268	2.359
Elevatorvedligeholdelse	45.431	73.583
Murer	0	90.000
Maler	221.930	34.375
Projekter	180.510	146.568
Låsesmed	21.751	13.848
Snedker	30.688	0
Gård og Have	10.700	16.544
Elektriker	5.529	22.885
Vaskerum	18.707	24.574
Blikkenslager og smed	168.060	33.071
	<u>702.038</u>	<u>457.807</u>
6. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Amortisering af kostpris prioritetsgæld	-176.158	-176.158
Op-/nedskrivning af ejendomme	11.600.000	19.700.000
	<u>11.423.842</u>	<u>19.523.842</u>

Noter

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
7. Bestyrelsesvederlag		
Lønninger og gager	<u>90.000</u>	<u>95.000</u>
	<u>90.000</u>	<u>95.000</u>
8. Øvrige finansielle omkostninger		
Prioritetsrenter	<u>565.659</u>	<u>760.062</u>
	<u>565.659</u>	<u>760.062</u>
9. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	<u>2.914.046</u>	<u>4.753.318</u>
	<u>2.914.046</u>	<u>4.753.318</u>

Noter

	<u>30/6 2021</u>	<u>30/6 2020</u>
10. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2020	16.036.944	16.036.944
Kostpris 30. juni 2021	16.036.944	16.036.944
Regulering til dagsværdi 1. juli 2020	293.163.056	273.463.056
Årets regulering til dagsværdi	11.600.000	19.700.000
Regulering til dagsværdi 30. juni 2021	304.763.056	293.163.056
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021	320.800.000	309.200.000

Ejendommene er optaget til selvstændig indhentet valuarvurdering, hvor grundlaget for denne valuarvurdering er en husleje fastsættelse som forventes godkendt af huslejenævnet, samt merleje ved § 5. stk. 2 moderniseringer som hviler på nogle indlagte forudsætninger. Det er vor vurdering at de principper som valuaren bygger værdiansættelsen på grundlag af er forsvarlige, og kvm. prisen på kr. 32.741 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.

Til brug for beregningen af maksimalpriserne, har selskabet besluttet at anvende valuarvurderingen, som er foretaget i juni 2021.

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 4,3 %.

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 2021</u>	<u>30/6 2020</u>
11. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalte omkostninger	<u>141.796</u>	<u>122.473</u>
	<u>141.796</u>	<u>122.473</u>
12. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2020	214.166.079	197.305.046
Årets overførte overskud eller underskud	<u>10.340.134</u>	<u>16.861.033</u>
	<u>224.506.213</u>	<u>214.166.079</u>
13. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. juli 2020	52.116.034	47.362.716
Udskudt skat af årets resultat	<u>2.914.046</u>	<u>4.753.318</u>
	<u>55.030.080</u>	<u>52.116.034</u>

Noter

	<u>30/6 2021</u>	<u>30/6 2020</u>
14. Gæld til realkreditinstitutter		
Realkredit Danmark 005, 0,5 %	45.708.738	47.335.933
Kursregulering til amortiseret kostpris	<u>-4.227.789</u>	<u>-4.403.947</u>
	41.480.949	42.931.986
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.640.573</u>	<u>-1.631.590</u>
	<u>39.840.376</u>	<u>41.300.396</u>

	Restløbetid i år	Restgæld	Kursværdi
Realkredit Danmark 005, 0,5 %	24 år 3mdr	<u>45.708.738</u>	<u>42.105.988</u>
		<u>45.708.738</u>	<u>42.105.988</u>

Amortiseret kurstab	Primo	Årets ændring	Ultimo
Realkredit Danmark 004	2.747.980	0	2.747.980
Omlægning til Realkredit Danmark 005	1.871.975	0	1.871.975
Afskrivninger	<u>-216.008</u>	<u>-176.158</u>	<u>-392.166</u>
Saldo til fremførsel	<u>4.403.947</u>	<u>(176.158)</u>	<u>4.227.789</u>

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.

Noter

	<u>30/6 2021</u>	<u>30/6 2020</u>
15. Anden gæld		
Mellemværende med beboere	5.158.456	1.572.277
Gæld til administrator	20.529	278
Bestyrelseshonorar	90.000	90.000
Forudbetalt husleje	886.662	886.662
Varmeregnskab	293.396	230.833
Varmeregnskab Brunata	30.000	30.000
Revisor og bogføring	162.500	162.500
Andre skyldige omkostninger	156.098	64.265
Deposita beboere	746.345	704.444
	<u>7.543.986</u>	<u>3.741.259</u>

16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

17. 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

18. Maksimal priser

Ejendomsaktieselskabet er omfattet af årsregnskabsloven og som følge heraf, er der i årsrapporten afsat udskudt skat med kr. 55.030.080. 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. 20 %.

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

	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
Egenkapitalen ifølge årsrapport pr. 30. juni	225.123.213	214.783.079
Hensættelse til udskudt skat	55.030.080	52.116.034
Kursregulering af prioritetsgæld	<u>-625.039</u>	<u>-2.477.003</u>
Værdien af lejligheder og garager udgør herefter	<u>279.528.254</u>	<u>264.422.110</u>

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

Noter

19. Fordeling af maximale priser på lejligheder og garager

Adresse	Fordelingstal	kr.	Adresse	Fordelingstal	kr.
			trp.:	4.967	138.980.669
Frederiksberg Allé 74			Maglekildevej 1		
st tv	110	3.077.889	st tv	179	5.008.564
st th	121	3.385.678	st th	93	2.602.215
1 tv	123	3.441.639	1 tv	108	3.021.927
1 th	125	3.497.601	1 mf	74	2.070.580
2 tv	123	3.441.639	1 th	109	3.049.908
2 th	125	3.497.601	2 tv	108	3.021.927
3 tv	123	3.441.639	2 mf	74	2.070.580
3 th	125	3.497.601	2 th	109	3.049.908
4 tv	123	3.441.639	3 tv	108	3.021.927
4 th	125	3.497.601	3 mf	74	2.070.580
			3 th	109	3.049.908
Frederiksberg Allé 76			4 tv	108	3.021.927
st tv	109	3.049.908	4 mf	74	2.070.580
st th	102	2.854.042	4 th	109	3.049.908
st mf	41	1.147.213	5 tv	108	3.021.927
1 tv	114	3.189.812	5 mf	74	2.070.580
1 mf	57	1.594.906	5 th	109	3.049.908
1 th	99	2.770.100	6 tv	108	3.021.927
2 tv	114	3.189.812	6 mf	74	2.070.580
2 mf	57	1.594.906	6 th	109	3.049.908
2 th	99	2.770.100			
3 tv	114	3.189.812	Maglekildevej 3		
3 mf	57	1.594.906	Parterre tv	73	2.042.599
3 th	99	2.770.100	st tv	77	2.154.522
4 tv	114	3.189.812	Parterre th sam-		0
4 mf	57	1.594.906	menlagt med st th	130	3.637.505
4 th	99	2.770.100	1 th	114	3.189.812
5 tv	114	3.189.812	1 tv	115	3.217.793
5 mf	57	1.594.906	2 th	114	3.189.812
5 th	99	2.770.100	2 tv	115	3.217.793
6 tv	114	3.189.812	3 th	114	3.189.812
6 mf	57	1.594.906	3 tv	115	3.217.793
6 th	99	2.770.100	4 th	114	3.189.812
			4 tv	115	3.217.793
Frederiksberg Allé 78			5 th	114	3.189.812
st tv	109	3.049.908	5 tv	115	3.217.793
st mf	41	1.147.213	6 th	114	3.189.812
st th	102	2.854.042	6 tv	115	3.217.793
1 tv	114	3.189.812			
1 mf	57	1.594.906	Maglekildevej 5		
1 tv	99	2.770.100	st tv	79	2.210.484
2 th	114	3.189.812	st th	82	2.294.426
2 mf	57	1.594.906	1 tv	81	2.266.445
2 tv	99	2.770.100	1 th	84	2.350.388
3 th	114	3.189.812	2 tv	81	2.266.445
3 mf	57	1.594.906	2 th	84	2.350.388
3 tv	99	2.770.100	3 tv	81	2.266.445
4 th	114	3.189.812	3 th	84	2.350.388
4 mf	57	1.594.906	4 tv	81	2.266.445
4 tv	99	2.770.100	4 th	84	2.350.388
5 th	114	3.189.812	5 tv	81	2.266.445
5 mf	57	1.594.906	5 th	84	2.350.388
5 tv	99	2.770.100	6 tv	81	2.266.445
6 th	114	3.189.812	6 th	84	2.350.388
6 mf	57	1.594.906			
6 tv	99	2.770.100			
				9.790	273.932.102
trp.:	4.967	138.980.669	Garager		
			40 garager	200	5.596.161
				9.990	279.528.254

Noter

20. Ref. Nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 1392 af 14. juni 2021.

1. 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	
D1	Stiftelsesår		1945
D2	Ejendommens opførelsesår		1950

Hæftelser			
E1	Hæfter ejerne for mere, end det der er betalt for aktien		Nej

	Anskaffelsessum	Valuar	Offentlig
F1	Anvendt vurderingsprincip	x	
		Ja	Nej
F1a	Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020		x

	Kr.	Gns. kr. pr. kvm	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	320.800.000	32.112
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

20. Ref. Nøgleoplysninger

2. Ejendomsaktieselskabet driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr. aktie kvm pr. år		
H1	Boligleje i gennemsnit pr. aktiekvm / aktiekvm			531
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. aktiekvm / erhvervslejekvm			0
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. aktiekvm / boliglejekvm			0
I	Der er ikke erhvervslejemål i foreningen.			
		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. aktie kvm	<u>1.014</u>	<u>1.722</u>	<u>1.056</u>
Beregnete nøgletal for selskabet		Gns. kr. pr. aktie kvm		
K1	Foreslået aktieværdi			27.367
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver			4.217
K3	Teknisk aktieværdi			31.583
3. Byggeteknik og vedligeholdelse		Ja	Nej	
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?	x		
L2	Er der udarbejdet en rapport for, der beskriver ejendommens tilstand?	x		
L3	Er der på generalforsamling besluttet større vedligeholdelsesarbejder?	x		
L4	hvis ja, er der en plan for det, herunder for finansieringen?	x		
L5	Er der henlagt midler til vedligeholdelsesarbejder?			x
		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. aktie kvm	58	46	69
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. andel kvm	<u>4</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. aktie kvm	<u>62</u>	<u>46</u>	<u>69</u>
N	Ejendommens energimærke			C

Noter

20. Ref. Nøgleoplysninger

4. Finansielle forhold		Realkredit Danmark 005		
O	Lån og finansielle aftaler			Kontantlån
	Type			Annuitetslån
	Afdrages pt. på gælden			Ja
	Næste rentetilpasning			Aldrig
	Restløbetid år			24 år
	Risikoklassificering			Grøn
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % <i>(gæld defineres som samlet gældsforpligtelse)</i>			86%
4.1 Afdrag				
Q	Andel af foreningens gæld der pt. afdrages på			100%
		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. aktie kvm	<u>128</u>	<u>157</u>	<u>166</u>

Noter

21. ALLEPARKEN BUDGET REGNSKABSÅR 2021-2022 Ej revideret

	AKTUELT 2020/21	BUDGET 2021/22 Ej revideret
INDTÆGTER		
P-Pladser Lejeindtægter	6.000	0
Kælder leje indtægter	11.111	12.000
Antennebidrag	168.752	169.000
Lejeindtægter	5.301.220	5.300.000
Indtægter Vaskeri	128.947	130.000
LEJEINDTÆGTER, I ALT	5.616.030	5.611.000
Ejendomsomkostninger		
Ejendomsskatter og renovation	709.361	715.000
Vandafgift og kloakafgift	290.560	320.000
Elforbrug	119.555	120.000
Ejendomsforsikring m.v.	173.237	175.000
Rengøring, longopak, affaldsposer, måtteservice	57.330	50.000
Snerydning	37.210	40.000
Vicevært service	473.285	425.000
Ejendomsomkostninger ialt	1.860.538	1.845.000
Vedligeholdelse		
Maler	221.930	50.000
Snedker og Tømrer	30.688	15.000
VVS	144.193	50.000
Varmeanlæg	23.867	15.000
Ventilation (Service)/Skaktfejning	7.900	20.000
Elektrikker	5.529	20.000
Murer	0	100.000
Reparation/vedligehold Elevatorer	45.431	75.000
Gård og have samt cykelkælder	4.125	10.000
Reparation vaskerier	18.707	25.000
Låse, skilte, postkasser, isenkram	21.751	20.000
Diverse vedligeholdelse	2.800	10.000
EJENDOMSUDGIFTER, I ALT	526.920	410.000

Fortsættes på næste side

Noter

21.	AKTUELT 2020/21	BUDGET 2021/22 Ej revideret
Kabel TV		
Signalforsyning	167.483	169.000
Kabel tv netto	167.483	169.000
Andre eksterne udgifter		
Administrationshonorar	122.079	122.000
Repræsentation, gaver og blomster	3.910	5.000
Telefon. internet porto	13.032	15.000
Genralforsamling og møder	11.477	15.000
Bestyrelseshonorar	95.000	95.000
Varmeregnskaber	30.568	30.000
Valuarrapport	20.000	20.000
Rådgiverhonorar byggesager	36.292	15.000
Revisor og bogføring	172.500	175.000
Bestyrelsesansvars- og arbejdsskadeforsikring	7.877	8.000
Ejendommens garage (selveje)	0	5.000
Diverse administration	1.565	2.000
ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER, I ALT	514.299	507.000
RESULTAT FØR AFSKRIVNING & RENTER	2.546.789	2.680.000
Nye projekter		
Radiator støtteordning	1.000	25.000
Rådgivning om gård-/haveprojekt	0	100.000
Kloakledninger under terræn	0	50.000
Tagrender	0	75.000
Affaldsrum	0	1.400.000
Mindre projekter	149.793	100.000
Nye projekter ialt	150.793	1.750.000
FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO		
Gebyrer	19.252	10.000
Prioritetsrenter Nyt lån (30 år med afdrag)	546.406	526.000
FINANSIERINGSUDGIFTER,	565.658	536.000
ÅRETS RESULTAT FØR AF/ OP/NEDSKRIVNINGER	1.830.338	394.000
Afdrag prioritetsgæld	1.627.194	1.640.000
ÅRETS LIKV. MÆSSIGE RESULTAT	203.144	-1.246.000

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Søren Toft Bjerreskov

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-987530040461

IP: 83.89.xxx.xxx

2021-09-24 16:22:33 UTC

NEM ID 

Roar Christian Kent

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-929122649495

IP: 80.167.xxx.xxx

2021-09-27 07:51:49 UTC

NEM ID 

Christian Zornig Hjorth

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-119334154246

IP: 212.237.xxx.xxx

2021-09-27 08:07:26 UTC

NEM ID 

Niels Hupfeld

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-479905432377

IP: 62.243.xxx.xxx

2021-09-27 08:47:52 UTC

NEM ID 

Sophus Christian Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-986790371046

IP: 213.237.xxx.xxx

2021-09-28 09:00:04 UTC

NEM ID 

Lone Gydesen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-002543660272

IP: 93.167.xxx.xxx

2021-10-03 10:24:01 UTC

NEM ID 

Kaare Thomsen Gottleben

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-112228676487

IP: 62.198.xxx.xxx

2021-10-05 16:08:43 UTC

NEM ID 

Per Lundahl

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:85403607

IP: 62.243.xxx.xxx

2021-10-05 17:18:49 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: U1WU-00Q1T-52JQE-3PLZX-GEJIQ-KDU6A

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Niels Erik Nielsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-000095658674

IP: 2.108.xxx.xxx

2021-10-06 19:55:54 UTC

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>