

# **Ejendomsaktieselskabet Alléparken 1**

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

**CVR-nr. 31 84 40 10**

## **Årsrapport**

**1. juli 2019 - 30. juni 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 23. september 2020.



---

**N.E. Nielsen**  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	10
Resultatopgørelse	14
Balance	15
Noter	17

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 for Ejendomsaktieselskabet Alléparken 1.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

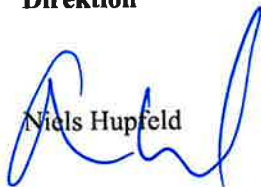
Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 31. august 2020

### 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 2019 - 30. juni 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 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 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.

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 31. august 2020

### **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  
Stockholmegade 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 2019/20

#### ØKONOMI

Årets finansielle resultat kan i hovedtal opgøres som følger:

	t.kr. 2019/20	t.kr. 2018/19
<u>Indtægter</u>		
Lejeindtægter inkl. garager og vaskeri	5.487	5.498
<u>Driftsudgifter</u>	<u>-3.397</u>	<u>-3.930</u>
<b>Årets primære driftsresultat:</b>	<b><u>2.090</u></b>	<b><u>1.568</u></b>
Reguleringer:		
Værdiregulering af ejendom valuar	19.700	11.464
Andre aktiver	0	-
Regulering af prioritetsgæld	<u>-176</u>	<u>-40</u>
<b>Årets resultat før skat</b>	<b><u>21.614</u></b>	<b><u>12.992</u></b>

Budgettet for 2019/20 udviste et forventet likviditetsmæssigt underskud på ca. t.kr. 860 som følge af de forventede udgifter til etablering af selskabets nye affaldsrum. Ansøgningen om byggetilladelse var endnu ikke færdigbehandlet ved regnskabsårets afslutning, og udgifterne til projektet forventes derfor afholdt i regnskabsåret 2020/21. Det forventede underskud blev i stedet til et likviditetsmæssigt overskud på t.kr. 661.

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. 400. Dette beløb er efter afregning ved salg af aktier. Kassebeholdningen udgjorde ved regnskabsårets udløb ca. t.kr. 2.675 efter afregning af salg af aktier.

Bestyrelsen anser dette niveau for tilfredsstillende, og niveauet forventes fastholdt i det kommende regnskabsår.

Bestyrelsen omlagde selskabets lån 2 gange i kalenderåret 2019. Første gang var i foråret 2019, hvilket blev afspejlet i årsrapporten for regnskabsåret 2018/19. Anden gang var i efteråret 2019, hvilket er afspejlet i årsrapporten for regnskabsåret 2019/20. Den samlede rentebesparelse som følge af de 2 omlægninger udgør ca. t.kr. 500.

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 2020 med ca. 20 mio. kr. til 309,2 mio. kr., en stigning på ca. 7% i.f.t. fastsættelsen ved udgangen af regnskabsåret 2018/19. Valuaren begrunder den positive værdifastsættelse, dels i ejendommens høje

## **Ledelsesberetning**

---

vedligeholdelsesstandard, dels i den positive udvikling i ejendomspriser for Frederiksberg/København i det forgangne år.

Den positive udvikling i selskabets aktiver betyder, at salgsværdien for de enkelte lejligheder opreguleres med ca. 9 % i forhold til regnskabsåret 2018/19.

### **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.

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

I juni blev der etableret yderligere 4 nye opbevaringsrum i kælderen. Disse er taget i brug pr. 1. august. Bestyrelsen arbejder videre med udnyttelse af fællesarealerne i kælderen.

### **ENERGIFORHOLD:**

#### Energimærkning

Selskabet fik i foråret 2020 udarbejdet ny energimærkning for ejendommen. Ejendommen er nu i energiklasse C (tidligere energiklasse E). Energimærkningen er gyldig i 10 år indtil 2030.

#### Radiatorer

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 i alt 21 radiatorer, siden ordningens indførelse for 5 år siden.

Bestyrelsen lægger op til, at ordningen fortsætter i det kommende regnskabsår (2020/21).

## **Ledelsesberetning**

---

### 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. skimmelsvamp m.v.

### **BUDGET 2020/21:**

Bestyrelsen fremlægger på generalforsamlingen et specificeret budget for det kommende år.

Budgettet udviser et forventet driftmæssigt overskud på t.kr. 879 og forventede afdrag på prioritetsgæld t.kr. 1.632. Budgettet er vedlagt som note 21.

Budgettet lægger op til følgende større tiltag:

Affaldsrum, jf. budget for regnskabsåret 2018/19, kr. 1.200.000

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

Forskønnelse af gården, herunder grøn beplantning, hvor det er hensigtsmæssigt, kr. 50.000

Radiatorsøtteordning, kr. 50.000

Kælderrum, kr. 50.000

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. 1,6 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.

### 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:

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Småaktiver med en kostpris under kr. 14.100 indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

### **Leasingkontrakter**

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

### **Nedskrivning på anlægsaktiver**

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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

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”.

Investeringsjendomme 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Selskabsskat og udskudt skat

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

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

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

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

### Gældsforpligtelser

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

Prioritetsgæld på investeringsejendomme optages til amortiseret kostpris.

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

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

<u>Note</u>	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
1 Husleje og garageleje	5.350.036	5.331.707
2 Vaskeri	136.676	166.164
3 Administrationsomkostninger	-368.155	-379.495
4 Ejendomsomkostninger	-1.715.179	-1.675.759
5 Vedligeholdelse	-457.807	-559.906
6 Værdiregulering af investeringsejendomme	19.523.842	11.423.661
<b>Bruttoresultat</b>	<b>22.469.413</b>	<b>14.306.372</b>
7 Bestyrelsesvederlag	-95.000	-95.000
<b>Driftsresultat</b>	<b>22.374.413</b>	<b>14.211.372</b>
8 Øvrige finansielle omkostninger	-760.062	-1.219.760
<b>Resultat før skat</b>	<b>21.614.351</b>	<b>12.991.612</b>
9 Skat af årets resultat	-4.753.318	-3.065.705
<b>Årets resultat</b>	<b>16.861.033</b>	<b>9.925.907</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	16.861.033	9.925.907
<b>Disponeret i alt</b>	<b>16.861.033</b>	<b>9.925.907</b>



**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
10	Investeringsejendomme	309.200.000	289.500.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	309.200.000	289.500.000
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>309.200.000</b>	<b>289.500.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
11	Periodeafgrænsningsposter	122.473	109.675
	Tilgodehavender i alt	122.473	109.675
	Likvide beholdninger	4.249.885	3.921.090
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>4.372.358</b>	<b>4.030.765</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>313.572.358</b>	<b>293.530.765</b>

**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>		2020	2019
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
12	Virksomhedskapital	617.000	617.000
12	Overført resultat	214.166.079	197.305.045
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>214.783.079</u></b>	<b><u>197.922.045</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
13	Hensættelser til udskudt skat	52.116.034	47.362.716
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>52.116.034</u></b>	<b><u>47.362.716</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
14	Gæld til realkreditinstitutter	41.300.396	42.852.140
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>41.300.396</u>	<u>42.852.140</u>
14	Kortfristet del af langfristet gæld	1.631.590	1.440.370
15	Anden gæld	3.741.259	3.953.494
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.372.849</u>	<u>5.393.864</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>46.673.245</u></b>	<b><u>48.246.004</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>313.572.358</u></b>	<b><u>293.530.765</u></b>
16	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
17	<b>Eventualposter</b>		
18	<b>Maksimal priser</b>		

**Noter**

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
<b>1. Husleje og garageleje</b>		
P-pladser	18.000	14.402
Kælderleje	20.792	15.386
Garageafgift	94.240	94.240
Diverse indtægter ejendomme	10.262	12.032
Boligafgift	<u>5.206.742</u>	<u>5.195.647</u>
	<b><u>5.350.036</u></b>	<b><u>5.331.707</u></b>
<b>2. Vaskeri</b>		
Vaskeri	<u>136.676</u>	<u>166.164</u>
	<b><u>136.676</u></b>	<b><u>166.164</u></b>
<b>3. Administrationsomkostninger</b>		
Administrationsvederlag og bogføring	194.685	196.625
Kontorartikler mv.	224	574
Porto og gebyrer	6.173	5.554
Udarbejdelse af varmeregnskab	29.697	31.446
Telefon og internet	12.283	11.873
Revisor	93.750	93.750
Beboerarrangementer	0	1.186
Gaver til personale	975	0
Gaver til bestyrelse	6.532	12.900
Andre repræsentationsudgifter og gaver	3.400	2.410
Generalforsamling	1.350	9.238
Bestyrelsesmøder	6.544	9.047
Ejendommens garage og kælderrum	<u>12.542</u>	<u>4.892</u>
	<b><u>368.155</u></b>	<b><u>379.495</u></b>

**Noter**

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
<b>4. Ejendomsomkostninger</b>		
Ejendomsskatter	462.938	464.496
Vandafgift	265.158	250.139
Forsikringer	156.968	134.801
Valuarrapport	19.250	18.750
Elforbrug	125.378	132.471
Renovation	210.722	192.978
Vicevært	416.265	400.253
Rengøring, måtteservice og snerydning	58.500	69.371
Advokat	0	12.500
	<u><b>1.715.179</b></u>	<u><b>1.675.759</b></u>
<b>5. Vedligeholdelse</b>		
Antenneregnskab	2.359	-167
Elevatorvedligeholdelse	73.583	59.933
Murer	90.000	44.000
Maler	34.375	50.706
Projekter	146.568	276.824
Låsesmed	13.848	14.770
Snedker	0	5.201
Gård og Have	16.544	25.943
Elektriker	22.885	13.085
Vaskerum	24.574	17.310
Blikkenslager og smed	33.071	52.301
	<u><b>457.807</b></u>	<u><b>559.906</b></u>
<b>6. Værdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Amortisering af kostpris prioritetsgæld	-176.158	-39.849
Op-/nedskrivning af ejendomme	19.700.000	11.463.510
	<u><b>19.523.842</b></u>	<u><b>11.423.661</b></u>

**Noter**

---

	<u>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
<b>7. Bestyrelsesvederlag</b>		
Lønninger og gager	<u>95.000</u>	<u>95.000</u>
	<u><b>95.000</b></u>	<u><b>95.000</b></u>
<b>8. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Prioritetsrenter	<u>760.062</u>	<u>1.219.760</u>
	<u><b>760.062</b></u>	<u><b>1.219.760</b></u>
<b>9. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	<u>4.753.318</u>	<u>3.065.705</u>
	<u><b>4.753.318</b></u>	<u><b>3.065.705</b></u>

**Noter**

	<u>30/6 2020</u>	<u>30/6 2019</u>
<b>10. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. juli 2019	16.036.944	16.000.454
Tilgang i årets løb	0	36.490
<b>Kostpris 30. juni 2020</b>	<b><u>16.036.944</u></b>	<b><u>16.036.944</u></b>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2019	273.463.056	261.999.546
Årets regulering til dagsværdi	19.700.000	11.463.510
<b>Regulering til dagsværdi 30. juni 2020</b>	<b><u>293.163.056</u></b>	<b><u>273.463.056</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020</b>	<b><u>309.200.000</u></b>	<b><u>289.500.000</u></b>

Ejendommene er optaget til selvstændig indhentet valuarvurdering, hvor grundlaget for denne valuarvurdering er en huslejelefastsættelse 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. 30.951 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.

Andelsboligforeningen har indhentet en valuarvurdering den 8. juni 2020, hvoraf fremgår, at ejendommens værdi pr. 8. juni 2020 var kr. 309.200.000. Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

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 4,6 %.

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****11. Periodeafgrænsningsposter**

Forudbetalte omkostninger	122.473	109.675
	<u>122.473</u>	<u>109.675</u>

**12. Egenkapital**

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Øvrige reserver</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2019	617.000	197.305.046	0	197.922.046
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>16.861.033</u>	<u>0</u>	<u>16.861.033</u>
<b>Egenkapital 30. juni 2020</b>	<b><u>617.000</u></b>	<b><u>214.166.079</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>214.783.079</u></b>

**13. Hensættelser til udskudt skat**

Hensættelser til udskudt skat 1. juli 2019	47.362.716	44.297.011
Udskudt skat af årets resultat	<u>4.753.318</u>	<u>3.065.705</u>
	<b><u>52.116.034</u></b>	<b><u>47.362.716</u></b>

**Noter**

	<u>30/6 2020</u>	<u>30/6 2019</u>
<b>14. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Realkredit Danmark 004, 1,5 %	0	47.000.640
Realkredit Danmark 005, 0,5 %	47.335.933	0
Kursregulering til amortiseret kostpris	-4.403.947	-2.708.130
	<u>42.931.986</u>	<u>44.292.510</u>
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.631.590	-1.440.370
	<u><b>41.300.396</b></u>	<u><b>42.852.140</b></u>

	<b>Restløbetid i år</b>	<b>Restgæld</b>	<b>Kursværdi</b>
Realkredit Danmark 005, 0,5 %	25 år 3mdr	47.335.933	45.408.898
		<u><b>47.335.933</b></u>	<u><b>45.408.898</b></u>

<b>Amortiseret kurstab</b>	<b>Primo</b>	<b>Årets ændring</b>	<b>Ultimo</b>
Realkredit Danmark 004	2.747.980	0	2.747.980
Omlægning til Realkredit Danmark 005	0	1.871.975	1.871.975
Afskrivninger	-39.850	-176.158	-216.008
<b>Saldo til fremførsel</b>	<u><b>2.708.130</b></u>	<u><b>1.695.817</b></u>	<u><b>4.403.947</b></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.

Der er i regnskabsåret foretaget en låneomlægning, hvor kurstabet på omlægningen kr. 1.871.975 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 2020</u>	<u>30/6 2019</u>
<b>15. Anden gæld</b>		
Mellemværende med beboere	1.572.277	1.711.797
Gæld til administrator	278	625
Bestyrelseshonorar	90.000	83.749
Forudbetalt husleje	886.662	886.662
Varmeregnskab	230.833	314.108
Varmeregnskab Brunata	30.000	30.000
Revisor og bogføring	162.500	162.500
Andre skyldige omkostninger	64.265	122.198
Deposita beboere	704.444	641.855
	<u>3.741.259</u>	<u>3.953.494</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

Ejendommene er i årsrapporten værdiansat til handelsværdier som udlejningsejendomme med kr. 309.200.000, svarende til en vurdering af handelsprisen, foretaget i juni måned 2020 af Lundsgaard Erhverv ApS.

Ejendomsaktieselskabet er omfattet af årsregnskabsloven og som følge heraf, er der i årsrapporten afsat udskudt skat med kr. 52.116.034. 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>2019/20</u>	<u>2018/19</u>
Egenkapitalen ifølge årsrapport pr. 30. juni	214.783.079	197.922.045
Hensættelse til udskudt skat	52.116.034	47.362.716
Kursregulering af prioritetsgæld	<u>-2.477.003</u>	<u>-2.708.130</u>
Værdien af lejligheder og garager udgør herefter	<u>264.422.110</u>	<u>242.576.631</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.: 4.967 131.469.927		
<b>Frederiksberg Allé 74</b>			<b>Maglekildevej 1</b>		
st tv	110	2.911.555	st tv	179	4.737.894
st th	121	3.202.710	st th	93	2.461.587
1 tv	123	3.255.648	1 tv	108	2.858.617
1 th	125	3.308.585	1 mf	74	1.958.682
2 tv	123	3.255.648	1 th	109	2.885.086
2 th	125	3.308.585	2 tv	108	2.858.617
3 tv	123	3.255.648	2 mf	74	1.958.682
3 th	125	3.308.585	2 th	109	2.885.086
4 tv	123	3.255.648	3 tv	108	2.858.617
4 th	125	3.308.585	3 mf	74	1.958.682
<b>Frederiksberg Allé 76</b>			3 th	109	2.885.086
st tv	109	2.885.086	4 tv	108	2.858.617
st th	102	2.699.805	4 mf	74	1.958.682
st mf	41	1.085.216	4 th	109	2.885.086
1 tv	114	3.017.429	5 tv	108	2.858.617
1 mf	57	1.508.715	5 mf	74	1.958.682
1 th	99	2.620.399	5 th	109	2.885.086
2 tv	114	3.017.429	6 tv	108	2.858.617
2 mf	57	1.508.715	6 mf	74	1.958.682
2 th	99	2.620.399	6 th	109	2.885.086
3 tv	114	3.017.429	<b>Maglekildevej 3</b>		
3 mf	57	1.508.715	Parterre tv	73	1.932.214
3 th	99	2.620.399	st tv	77	2.038.088
4 tv	114	3.017.429	Parterre th sam-		0
4 mf	57	1.508.715	menlagt med st th	130	3.440.928
4 th	99	2.620.399	1 th	115	3.043.898
5 tv	114	3.017.429	1 tv	114	3.017.429
5 mf	57	1.508.715	2 th	115	3.043.898
5 th	99	2.620.399	2 tv	114	3.017.429
6 tv	114	3.017.429	3 th	115	3.043.898
6 mf	57	1.508.715	3 tv	114	3.017.429
6 th	99	2.620.399	4 th	115	3.043.898
<b>Frederiksberg Allé 78</b>			4 tv	114	3.017.429
st tv	109	2.885.086	5 th	115	3.043.898
st mf	41	1.085.216	5 tv	114	3.017.429
st th	102	2.699.805	6 th	115	3.043.898
1 th	114	3.017.429	6 tv	114	3.017.429
1 mf	57	1.508.715	<b>Maglekildevej 5</b>		
1 tv	99	2.620.399	st tv	79	2.091.026
2 th	114	3.017.429	st th	82	2.170.432
2 mf	57	1.508.715	1 tv	81	2.143.963
2 tv	99	2.620.399	1 th	84	2.223.369
3 th	114	3.017.429	2 tv	81	2.143.963
3 mf	57	1.508.715	2 th	84	2.223.369
3 tv	99	2.620.399	3 tv	81	2.143.963
4 th	114	3.017.429	3 th	84	2.223.369
4 mf	57	1.508.715	4 tv	81	2.143.963
4 tv	99	2.620.399	4 th	84	2.223.369
5 th	114	3.017.429	5 tv	81	2.143.963
5 mf	57	1.508.715	5 th	84	2.223.369
5 tv	99	2.620.399	6 tv	81	2.143.963
6 th	114	3.017.429	6 th	84	2.223.369
6 mf	57	1.508.715			
6 tv	99	2.620.399	9.790 259.128.360		
			<b>Garager</b>		
trp.: 4.967 131.469.927			40 garager	200	5.293.736
			9.990 264.422.110		

## Noter

### 20. Ref. Nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019.

#### 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
		<u>101</u>	<u>9.790</u>
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	40	200
B6	I alt	<u>141</u>	<u>9.990</u>

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	
		<b>Kr.</b>	<b>Gns. kr. pr. kvm</b>
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	309.200.000	30.951
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

<b>2. Ejendomsaktieselskabet driftsoplysninger og nøgletal</b>		<b>Gns. kr. / pr. aktie kvm pr. år</b>		
<b>H1</b>	Boligleje i gennemsnit pr. aktiekvm / aktiekvm			532
<b>H2</b>	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. aktiekvm / erhvervslejekvm			0
<b>H3</b>	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. aktiekvm / boligelejekvm			0
		<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>	<b>I år</b>
<b>J</b>	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. aktie kvm	1.171	1.014	1.722
<b>Beregnete nøgletal for selskabet</b>		<b>Gns. kr. pr. aktie kvm</b>		
<b>K1</b>	Foreslået aktieværdi			27.009
<b>K2</b>	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver			4.321
<b>K3</b>	Teknisk aktieværdi			31.330
<b>3. Byggeteknik og vedligeholdelse</b>		<b>Ja</b>	<b>Nej</b>	
<b>L1</b>	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering?	x		
<b>L2</b>	Er der udarbejdet en rapport for, der beskriver ejendommens tilstand?	x		
<b>L3</b>	Er der på generalforsamling besluttet større vedligeholdelsesarbejder?	x		
<b>L4</b>	hvis ja, er der en plan for det, herunder for finansieringen?	x		
<b>L5</b>	Er der henlagt midler til vedligeholdelsesarbejder?			x
		<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>	<b>I år</b>
<b>M1</b>	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. aktie kvm	24	58	46
<b>M2</b>	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. andel kvm	147	4	0
<b>M3</b>	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. aktie kvm	172	62	46
<b>N</b>	Ejendommens energimærke			C

## Noter

---

### 20. Ref. Nøgleoplysninger

4. Finansielle forhold		Realkredit Danmark 005		
<b>O</b>	Lån og finansielle aftaler			Kontantlån
	Type			Annuitetslån
	Afdrages pt. på gælden			Ja
	Næste rentetilpasning			Aldrig
	Restløbetid år			25 år
	Risikoklassificering			Grøn
<b>P</b>	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % (gæld defineres som samlet gældsforpligtelse)			86%
<b>4.1 Afdrag</b>				
<b>Q</b>	Andel af foreningens gæld der pt. afdrages på			100%
		<b>Forrige år</b>	<b>Sidste år</b>	<b>I år</b>
<b>R</b>	Årets afdrag, gns. kr. pr. aktie kvm	<u>128</u>	<u>128</u>	<u>157</u>