



Grant Thornton
Godkendt
Revisionspartnerselskab
Lautrupsgade 11
2100 København
CVR-nr. 34209936
T (+45) 33 110 220
www.grantthornton.dk

Ejendomsaktieselskabet Alléparken 1

c/o Hupfeld Ejendomsadministration A/S, Viemosevej 62, 2610 Rødovre

CVR-nr. 31 84 40 10

Årsrapport

1. juli 2024 - 30. juni 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. september 2025.

Søren Toft Bjerreskov
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. juli 2024 - 30. juni 2025	
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	13
Balance	14
Egenkapitalopgørelse	16
Noter	17

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Rødovre, den 9. september 2025

Direktion

Niels Hupfeld

Bestyrelse

Malene Katz
Formand

Emil Pontoppidan Gundorph
Næstformand

Dennis Hansen

Nicolai Hwiid Poulsen

Sebastian Gram

Mikkel Thomassen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til medlemmerne i Ejendomsaktieselskabet Alléparken 1

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Alléparken 1 for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2024 - 30. juni 2025 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og andelsboliglovens § 5, stk. 12 og § 6, stk. 2 og 8.

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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Ejendomsaktieselskabet Alléparken 1 har på side 30/31 i årsrapporten medtaget resultatbudget for regnskabsåret 2025/2026 med tilhørende sammenholdelse med årets tal for 2024/2025. Resultatbudgettet har som det fremgår af note 21 ikke været underlagt revision. Herudover er opstillingsformen til aktionærernes 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 regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

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

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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

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

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

København, den 9. september 2025

Grant Thornton

Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Anders Holmgård Christiansen

statsautoriseret revisor
mne34111

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsaktieselskabet Alléparken 1 c/o Hupfeld Ejendomsadministration A/S Viemosevej 62 2610 Rødovre
	CVR-nr.: 31 84 40 10 Stiftet: 17. august 1945 Hjemsted: Rødovre Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Bestyrelse	Malene Katz, Formand Emil Pontoppidan Gundorph, Næstformand Dennis Hansen Nicolai Hwiid Poulsen Sebastian Gram Mikkel Thomassen
Direktion	Niels Hupfeld
Revision	Grant Thornton, Godkendt Revisionspartnerselskab Lautrupsgade 11 2100 København Ø
Administrator	Hupfeld Ejendomsadministration A/S Viemosevej 62 2610 Rødovre

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er drift af selskabets ejendom beliggende Frederiksberg Allé 74-76-78 samt Maglekildevej 1-3-5 omfattende i alt 101 lejligheder og 40 garager.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der har i regnskabsåret ikke været usikkerhed ved indregning eller måling.

Usædvanlige forhold

Der har i regnskabsåret ikke været usædvanlige forhold.

Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

Ledelsesberetning

Bestyrelsens årsberetning for driftsåret 2024/25**ØKONOMI**

Årets finansielle resultat kan i hovedtal opgøres som følger:

	t.kr. 2024/25	t.kr. 2023/24
<u>Indtægter</u>		
Lejeindtægter inkl. garager og vaskeri	5.474	5.431
<u>Driftsudgifter</u>	<u>-3.708</u>	<u>-3.450</u>
Årets primære driftsresultat:	<u>1.766</u>	<u>1.981</u>
Reguleringer:		
Værdiregulering af ejendom valuar	2.000	10.000
Andre aktiver	0	0
Regulering af prioritetsgæld	<u>-98</u>	<u>-98</u>
Årets resultat før skat	<u>3.668</u>	<u>11.883</u>

Budgettet for 2024/25 udviste et forventet likviditetsmæssigt underskud på ca. t.kr. 65. Det faktiske resultat blev en anelse højere med et likviditetsoverskud på ca. t.kr. 85.

De likvide beholdninger udgjorde ved regnskabsårets udløb ca. t.kr. 1.957.

Bestyrelsen betragter årets resultat og niveauet for de likvide beholdninger som tilfredsstillende.

Selskabets samlede aktiver opskrives med årets resultat, reguleret for "udskudt skat". Dette og kursregulering af selskabets gæld resulterer i en stigning i den samlede værdi af lejligheder og garager på ca. kr. 2 mio., idet valuarvurderingen (kr. 347 mio.) er steget i forhold til sidste år.

Ledelsesberetning

VEDLIGEHOELDELSE

I det forgangne år har bestyrelsen fortsat arbejdet på at vedligeholde vores ejendom. Vi har gennemført en række mindre, men nødvendige, vedligeholdelsesarbejder. Blandt andet har vi fået udskiftet alle glas i elevatordørene, en uforudset opgave, der har sikret, at elevatorerne lever op til gældende lovgivning.

Vores største projekt dette regnskabsår har været opstart på udskiftningen af vaskemaskiner og tørretumblere og skiftet til en digital bookingsløsning i vores fællesvaskeri. Dette projekt er fortsat i gang, og er planlagt at være afsluttet inden generalforsamlingens afholdelse.

Disse og andre mindre vedligeholdelsesopgaver er en del af vores løbende indsats for at sikre en velholdt og attraktiv ejendom.

BUDGET 2025/26

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

Budgettet lægger op til følgende større tiltag:

- Radiatorstøtteordning, kr. 25.000
- Evt. udskiftning af varmfordelingsmålere, kr. 100.000
- Udskiftning af vaskemaskiner, kr. 440.000

Budgettet udviser et forventet likviditetsmæssigt underskud på ca. kr. 387.000.

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.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 336 af 20. marts 2025, jf. andelsboliglovens § 6 stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om anparternes værdi jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, § 6 stk. 2 og 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5 stk. 12, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte.

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

Nettoomsætning

Boligafgifter og andre driftsindtægter indregnes i resultatopgørelsen for de perioder de vedrører.

Anvendt regnskabspraksis

Andre driftsindtægter

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.

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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af DCF-modellen som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

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

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 nettorealiseringsværdi.

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 nettorealiseringsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note	2024/25	2023/24
1 Nettoomsætning	5.325.817	5.281.264
2 Vaskeri	148.290	150.075
3 Administrationsomkostninger	-429.083	-415.858
4 Ejendomsomkostninger	-2.189.633	-2.061.392
5 Vedligeholdelse	-534.047	-390.398
6 Værdiregulering af investeringsejendomme	2.000.000	10.000.000
Bruttoresultat	4.321.344	12.563.691
7 Personaleomkostninger	-95.000	-95.000
Driftsresultat	4.226.344	12.468.691
Andre finansielle indtægter	6.021	574
8 Øvrige finansielle omkostninger	-563.861	-586.126
Resultat før skat	3.668.504	11.883.139
9 Skat af årets resultat	-804.871	-2.612.503
Årets resultat	2.863.633	9.270.636
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	2.863.633	9.270.636
Disponeret i alt	2.863.633	9.270.636

Balance 30. juni

Aktiver		<u>2025</u>	<u>2024</u>
<u>Note</u>			
Anlægsaktiver			
10	Investeringsejendomme	347.000.000	345.000.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>347.000.000</u>	<u>345.000.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>347.000.000</u>	<u>345.000.000</u>
Omsætningsaktiver			
11	Andre tilgodehavender	217.858	66.934
12	Periodeafgrænsningsposter	316.719	280.895
	Tilgodehavender i alt	<u>534.577</u>	<u>347.829</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.956.705</u>	<u>2.116.870</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.491.282</u>	<u>2.464.699</u>
	Aktiver i alt	<u>349.491.282</u>	<u>347.464.699</u>

Balance 30. juni

<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Passiver		
Egenkapital		
Virksomhedskapital	617.000	617.000
Overført resultat	249.165.978	246.302.345
Egenkapital i alt	249.782.978	246.919.345
Hensatte forpligtelser		
13 Hensættelser til udskudt skat	61.973.784	61.168.913
Hensatte forpligtelser i alt	61.973.784	61.168.913
Gældsforpligtelser		
14 Gæld til realkreditinstitutter	33.612.499	35.209.609
Langfristede gældsforpligtelser i alt	33.612.499	35.209.609
Kortfristet del af langfristet gæld	1.695.124	1.681.315
15 Anden gæld	2.426.897	2.485.517
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.122.021	4.166.832
Gældsforpligtelser i alt	37.734.520	39.376.441
Passiver i alt	349.491.282	347.464.699
16 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
17 Oplysninger om dagsværdi		
18 Eventualposter		
19 Maksimal priser		

Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2024	617.000	246.302.345	246.919.345
Årets overførte overskud eller underskud	0	2.863.633	2.863.633
	617.000	249.165.978	249.782.978

Noter

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
1. Nettoomsætning		
Kælderleje	11.789	11.657
Garageafgift	98.438	91.884
Diverse indtægter ejendomme	198	-454
Boligleje	5.206.908	5.169.637
Forsikring, glas og sanitet	8.484	8.540
	<u>5.325.817</u>	<u>5.281.264</u>
2. Vaskeri		
Vaskeri	148.290	150.075
	<u>148.290</u>	<u>150.075</u>
3. Administrationsomkostninger		
Administrationsvederlag og bogføring	210.890	208.337
Kontorartikler mv.	1.555	2.240
Porto og gebyrer	11.645	9.684
Udarbejdelse af varmeregnskab	32.455	38.110
Telefon og internet	20.441	16.899
Revisor	97.500	97.500
Revisor, øvrige rådgivningsydelser	10.000	10.938
Gaver til personale	2.401	0
Gaver til bestyrelse	600	275
Andre repræsentationsudgifter og krans monument	6.650	1.500
Generalforsamling	14.135	13.390
Bestyrelsesmøder	12.301	8.755
Bestyrelsesansvars- og arbejdsskadeforsikring	8.510	8.230
	<u>429.083</u>	<u>415.858</u>

Noter

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
4. Ejendomsomkostninger		
Ejendomsskatter	613.744	584.266
Vandafgift, 6.145 m ³ (6.045 m ³)	358.967	299.707
Forsikringer	197.466	188.112
Valuarrapport	15.625	18.750
Elforbrug	159.353	159.691
Renovation	284.871	229.391
Vicevært	465.768	452.909
Rengøring, måtteservice og snerydning	93.839	126.691
Rådgiver honorar	0	1.875
	<u>2.189.633</u>	<u>2.061.392</u>
5. Vedligeholdelse		
Antenneregnskab	-1.137	-4.773
Elevatorvedligeholdelse	64.398	59.780
Murer	13.063	0
Maler	4.500	45.000
Isenkram, låse, nøglebrikker mv.	15.988	15.218
Snedker	31.968	1.044
Røgalarmer	62.500	0
Gård og Have	0	34.289
Elektriker	39.491	8.117
VVS	104.422	111.844
Vaskerum	57.716	24.017
Ventilation service	9.615	9.615
Selvrisiko forsikring	23.578	0
Hjertestarter	2.500	3.849
Brandventilation, eftersyn	0	2.863
Brandteknisk rådgivning	7.500	37.297
Vedligeholdelse affaldsrum	0	42.238
Tagrender	97.945	0
	<u>534.047</u>	<u>390.398</u>

Noter

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
6. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Op-/nedskrivning af ejendomme	2.000.000	10.000.000
	2.000.000	10.000.000
7. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	95.000	95.000
	95.000	95.000
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	0	0
8. Øvrige finansielle omkostninger		
Afskrivning amortiseret kurstab	98.014	98.014
Andre finansielle omkostninger	465.847	488.112
	563.861	586.126
9. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	804.871	2.612.503
	804.871	2.612.503
10. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2024	17.452.881	17.452.881
Kostpris 30. juni 2025	17.452.881	17.452.881
Regulering til dagsværdi 1. juli 2024	327.547.119	317.547.119
Årets regulering til dagsværdi	2.000.000	10.000.000
Regulering til dagsværdi 30. juni 2025	329.547.119	327.547.119
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2025	347.000.000	345.000.000

Noter

10. Investeringsejendomme (fortsat)

Ejendommene er optaget til selvstændig indhentet valuarvurdering, hvor grundlaget for denne valuarvurdering er en huslejeafastsættelse 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. 34.735 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 2025.

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 5,10% inkl. inflation.

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.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi er som følger:

	30/6 2025
Budgetperiode (år)	20 år
OMK-leje pr. m ²	702 kr./m ²
Lejeindtægter efter modernisering	1.850 kr./m ²
Moderniseringsomkostninger	6.000 kr./m ²

11. Andre tilgodehavender

Mellemværende med beboere	105.577	8.411
Mellemregning administrator	750	0
Mellemregning beboere, elladestandere - Powerfuel	111.531	58.523
	<u>217.858</u>	<u>66.934</u>

Noter

	<u>30/6 2025</u>	<u>30/6 2024</u>
12. Periodeafgrænsningsposter		
Forudbetalte omkostninger	<u>316.719</u>	<u>280.895</u>
	<u>316.719</u>	<u>280.895</u>
13. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. juli 2024	61.168.913	58.556.410
Udskudt skat af årets resultat	<u>804.871</u>	<u>2.612.503</u>
	<u>61.973.784</u>	<u>61.168.913</u>

Noter

	<u>30/6 2025</u>	<u>30/6 2024</u>	
14. Gæld til realkreditinstitutter			
Realkredit Danmark 005, 0,5 %	37.169.897	38.851.212	
Kursregulering til amortiseret kostpris	<u>-1.862.274</u>	<u>-1.960.288</u>	
	35.307.623	36.890.924	
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-1.695.124</u>	<u>-1.681.315</u>	
	<u>33.612.499</u>	<u>35.209.609</u>	
 Realkredit Danmark 005, 0,5 %			
Restløbetid i år	20 år 3mdr	21 år 3mdr	
Restgæld	37.169.897	38.851.212	
Kursværdi	28.299.050	29.089.949	
 Amortiseret kurstab	Primo	Årets ændring	Ultimo
Realkredit Danmark 004	2.724.640	0	2.724.640
Afskrivninger	<u>-764.352</u>	<u>-98.014</u>	<u>-862.366</u>
Saldo til fremførsel	<u>1.960.288</u>	<u>(98.014)</u>	<u>1.862.274</u>

Prioritetsgælden er i årsregnskabet optaget til amortiseret kostpris, men i beregningen af andelskronen på side 24 indgår prioritetsgælden til kursværdien i henhold til Andelsboliglovens regler.

Noter

	<u>30/6 2025</u>	<u>30/6 2024</u>
15. Anden gæld		
Mellemværende med beboere	28.275	11.731
Bestyrelseshonorar	83.750	90.000
Forudbetalt husleje	933.180	923.519
Varmeregnskab, mellemværende beboere	144.604	295.429
Brunata, afsat varmeregnskabsbonorar	0	30.000
Revisor og bogføring	162.500	162.500
Andre skyldige omkostninger	185.384	121.694
Deposita beboere	889.204	850.644
	<u>2.426.897</u>	<u>2.485.517</u>

16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

17. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 30. juni 2025	347.000.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	2.000.000

18. 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

19. Maksimal priser

Ejendomsaktieselskabet er omfattet af årsregnskabsloven og som følge heraf, er der i årsrapporten afsat udskudt skat med kr. 61.973.784. 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 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>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
Egenkapitalen ifølge årsrapport pr. 30. juni	249.782.978	246.919.345
Hensættelse til udskudt skat	61.973.784	61.168.913
Regnskabsmæssig værdi af prioritetsgæld, tilbageført	35.307.623	36.890.924
Kursværdi af prioritetsgæld	<u>-28.299.050</u>	<u>-29.089.949</u>
Værdien af lejligheder og garager udgør herefter	<u>318.765.335</u>	<u>315.889.233</u>

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

Noter

20. Ref. Nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 336 af 20. marts 2025.

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	
		Ja	Nej
F1a Er vurderingen fastholdt fra før 1. juli 2020			x

	Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	347.000.000	34.735
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			541
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. aktiekvm / erhvervslejekvm			0
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. aktiekvm / boligelejekvm			0
I	Der er ikke erhvervslejemål i foreningen.			
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. aktie kvm	Forrige år <u>120</u>	Sidste år <u>947</u>	I år <u>293</u>
Beregnete nøgletal for selskabet		Gns. kr. pr. aktie kvm		
K1	Foreslået aktieværdi			32.560
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver			3.600
K3	Teknisk aktieværdi			36.160
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
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. aktie kvm	Forrige år 79	Sidste år 40	I år 55
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. andel kvm	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. aktie kvm	<u>79</u>	<u>40</u>	<u>55</u>
N	Ejendommens energimærke			C

Noter

20. Ref. Nøgleoplysninger

	4. Finansielle forhold			
O			Realkredit Danmark 005	
	Lån og finansielle aftaler		Kontantlån	
	Type		Annuitetslån	
	Afdrages pt. på gælden		Ja	
	Næste rentetilpasning		Aldrig	
	Restløbetid år		20 år	
	Risikoklassificering		Grøn	
	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>169</u>	<u>170</u>	<u>172</u>

Noter

21. ALLEPARKEN LIKVIDITETSBUDGET REGNSKABSÅR 2025-2026 Ej revideret

	AKTUELT 2024-2025	BUDGET 2025-2026 Ej revideret
INDTÆGTER		
Kælder leje indtægter	11.789	12.000
Lejeindtægter	5.314.028	5.373.000
Indtægter Vaskeri	148.290	150.000
INDTÆGTER , I ALT	5.474.107	5.535.000
Ejendomsomkostninger		
Ejendomsskatter og renovation	898.615	950.000
Vandafgift og kloakafgift	358.967	360.000
Elforbrug	159.353	160.000
Ejendomsforsikring m.v.	197.466	200.000
Rengøring, longopak, affaldsposer, måtteservice	52.776	55.000
Snerydning	41.063	75.000
Valuarrapport	15.625	16.000
Vicevært service	465.768	470.000
EJENDOMSOMKOSTNINGER, I ALT	2.189.633	2.286.000
Vedligeholdelse		
Murer	13.063	15.000
Maler	4.500	25.000
Snedker og Tømrer	31.968	25.000
VVS	79.046	100.000
Varmeanlæg	25.376	25.000
Ventilation (Service)/Skaktfejning	9.615	30.000
Elektriker	39.491	40.000
Reparation/vedligehold Elevatorer	64.398	65.000
Gård og have samt cykelkælder	0	5.000
Reparation vaskerier	57.716	10.000
Låse, skilte, postkasser, isenkram	15.988	20.000
Diverse vedligeholdelse	0	10.000
Brandventilation, eftersyn	0	3.000
Brandteknisk rådgivning	7.500	10.000
Hjertestarter	2.500	2.500
Selvrisiko forsikring	23.578	0
VEDLIGEHOLDELSOMKOSTNINGER, I ALT	374.739	385.500

Fortsættes på næste side

Noter

21.	AKTUELT 2024-2025	BUDGET 2025-2026 Ej revideret
Kabel TV		
Signalforsyning	-1.137	0
Kabel tv netto	<u>-1.137</u>	<u>0</u>
Andre eksterne udgifter		
Administrationshonorar	132.140	132.000
Repræsentation, gaver og blomster	9.651	5.000
Telefon og internet	20.441	20.000
Generalforsamling og møder	26.436	30.000
Bestyrelseshonorar	95.000	95.000
Varmeregnskaber	32.455	35.000
Rådgiverhonorar byggesager	0	15.000
Revisor og bogføring	186.250	176.000
Bestyrelsesansvars- og arbejdsskadeforsikring	8.510	8.500
Porto og gebyrer	11.645	11.000
Diverse administration	1.555	3.000
ADMINISTRATIONSOMKOSTNINGER, I ALT	<u>524.083</u>	<u>530.500</u>
Nye projekter		
Radiator støtteordning	0	25.000
Reparation af tagrender og nedløbsrør	97.945	0
Evt. udskiftning af varmfordelingsmålere	0	100.000
Udskiftning af vaskemaskiner	0	440.000
Røgalarmer	62.500	0
NYE PROJEKTER, I ALT	<u>160.445</u>	<u>565.000</u>
Værdiregulering af investeringsejendom	<u>2.000.000</u>	<u>0</u>
RESULTAT FØR AFSKRIVNING & RENTER	4.226.344	1.768.000
FINANSIERINGSUDGIFTER, NETTO		
Renteindtægter bank	-6.021	0
Afskrivning amortiseret kurstab	98.014	98.014
Prioritetsrenter Nyt lån (30 år med afdrag)	465.847	460.000
FINANSIERINGSUDGIFTER	<u>557.840</u>	<u>558.014</u>
Skat af årets resultat	<u>804.871</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT FØR AF/ OP/NEDSKRIVNINGER	2.863.633	1.209.986
Værdiregulering af investeringsejendom (ej likviditetseffekt)	-2.000.000	0
Afskrivning amortiseret kurstab (ej likviditetseffekt)	98.014	98.014
Skat af årets resultat (ej likviditetseffekt)	804.871	0
Afdrag prioritetsgæld	-1.681.315	-1.695.000
ÅRETS LIKV. MÆSSIGE RESULTAT	<u><u>85.203</u></u>	<u><u>-387.000</u></u>