

Ejendomsaktieselskabet Epsilon

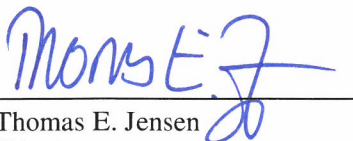
c/o Qvortrup Administration, Sortedam Dossering 43, 2200 København N

CVR-nr. 10 30 07 11

Årsrapport

1. oktober 2016 - 30. september 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. december 2017.



Thomas E. Jensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab 1. oktober 2016 - 30. september 2017	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for Ejendomsaktieselskabet Epsilon.

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. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København N, den 6. november 2017

Direktion



Jens Anker Hansen

Bestyrelse



Kasper Bonnevie
formand



Ole Møs



Jakob Hoff

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Epsilon

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Epsilon for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017, 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. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 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.

Overtrædelse af skattelovgivningens bestemmelser om indeholdelse af kildeskat

Selskabet har, ved udbetaling af administrationsgodtgørelse til bestyrelsen, i strid med kildeskatteloven ikke indeholdt og indberettet skat rettidigt, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar. Forholdet er berigtiget efterfølgende.

København, den 6. november 2017

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36


Carsten Mønster
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsaktieselskabet Epsilon c/o Qvortrup Administration Sortedam Dossering 43 2200 København N
	CVR-nr.: 10 30 07 11
	Stiftet: 10. oktober 1917
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
Bestyrelse	Kasper Bonnevie, formand Ole Møs Jakob Hoff
Direktion	Jens Anker Hansen
Revision	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i administration af egen ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 955 t.kr. mod 731 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 134 t.kr. mod 260 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Epsilon er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Endvidere er formålet at give de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger og at give oplysning om aktiernes værdi jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, § 6, stk. 8, samt at give de efter andelsboliglovens § 5, stk. 11, krævede oplysninger om tilbagebetalingspligt vedr. 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.

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

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter består af boligafgift fra aktionærene samt lejeindtægt fra erhvervslejemål. Indtægterne indregnes med de beløb der vedrører regnskabsåret.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser samt amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	100 år	20 %
Installationer	20 år	0-20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for opskrivninger

Under reserve for opskrivninger indregnes opskrivninger på grunde og bygninger med fradrag af udskudt skat. Reserven opløses helt eller delvis ved salg af grunde og bygninger og formindskes ved nedskrivning af grunde og bygninger.

Selskabsskat og udskudt skat

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

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

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

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.

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

Anvendt regnskabspraksis

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 6 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

Herudover indeholder noten visse supplerende nøgletal, der informerer om selskabets økonomi.

Aktieværdi

Bestyrelsens forslag til aktieværdi fremgår af note 7. Aktieværdien opgøres i henhold til andelsboligloven.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
Bruttofortjeneste	955.027	731
Personaleomkostninger	-26.970	-24
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-91.897	-92
Driftsresultat	836.160	615
Andre finansielle indtægter	13.824	3
Øvrige finansielle omkostninger	-658.306	-271
Resultat før skat	191.678	347
Skat af årets resultat	-57.826	-87
Årets resultat	133.852	260
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	133.852	260
Disponeret i alt	133.852	260

Balance 30. september

Aktiver		2017	2016
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver			
1	Grunde og bygninger	9.672.062	9.764
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>9.672.062</u>	<u>9.764</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>9.672.062</u>	<u>9.764</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	0	2
	Periodeafgrænsningsposter	55.974	58
	Tilgodehavender i alt	<u>55.974</u>	<u>60</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele	47.514	36
	Værdipapirer i alt	<u>47.514</u>	<u>36</u>
	Likvide beholdninger	<u>1.385.410</u>	<u>1.023</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.488.898</u>	<u>1.119</u>
	Aktiver i alt	<u>11.160.960</u>	<u>10.883</u>

Balance 30. september

Passiver		2017	2016
Note		kr.	t.kr.
Egenkapital			
2	Aktiekapital	755.311	755
2	Reserve for opskrivninger	4.272.279	4.272
2	Overført resultat	-1.136.796	-1.271
	Egenkapital i alt	3.890.794	3.756
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	608.622	551
	Hensatte forpligtelser i alt	608.622	551
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	6.153.407	6.059
	Deposita	3.546	4
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	6.156.953	6.063
	Kortfristet del af langfristet gæld	304.822	178
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	56.322	200
	Anden gæld	143.447	135
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	504.591	513
	Gældsforpligtelser i alt	6.661.544	6.576
	Passiver i alt	11.160.960	10.883
4	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5	Eventualposter		

Noter

1. Materielle anlægsaktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris 1. oktober 2016	<u>6.164.571</u>
Kostpris 30. september 2017	<u>6.164.571</u>
Opskrivninger 1. oktober 2016	<u>5.477.281</u>
Opskrivninger 30. september 2017	<u>5.477.281</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2016	1.877.893
Årets afskrivninger	<u>91.897</u>
Af- og nedskrivninger 30. september 2017	<u>1.969.790</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. september 2017	<u>9.672.062</u>
Ejendomsvurdering 1. oktober 2016	<u>35.000.000</u>

Noter**2. Egenkapital**

	<u>Aktiekapital kr.</u>	<u>Reserve for opskrivninger kr.</u>	<u>Overført resultat kr.</u>	<u>I alt kr.</u>
Egenkapital 1. oktober 2016	755.311	4.272.279	-1.270.648	3.756.942
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>133.852</u>	<u>133.852</u>
Egenkapital 30. september 2017	<u>755.311</u>	<u>4.272.279</u>	<u>-1.136.796</u>	<u>3.890.794</u>

Selskabskapitalen er opdelt således:

Litra A, 3 aktier á kr. 50.675	152.025
Litra B, 10 aktier á kr. 38.000	380.000
Litra C, 3 aktier á kr. 34.837	104.511
Litra D, 3 aktier á kr. 31.675	95.025
Litra E, 1 aktie á kr. 23.750	<u>23.750</u>
	<u>755.311</u>

3. Gældsforpligtelser

	<u>Afdrag første år kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2017 kr.</u>	<u>Gæld i alt 30/9 2016 t.kr.</u>
Gæld til realkreditinstitutter	<u>304.822</u>	<u>5.093.637</u>	<u>6.458.229</u>	<u>6.237</u>
	<u>304.822</u>	<u>5.093.637</u>	<u>6.458.229</u>	<u>6.237</u>

Noter

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.458 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2017 udgør 9.672 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 600 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

5. Eventualposter

Eventualforpligtelser

Selskabet har en vedligeholdelsesforpligtelse over for 4 stuelejligheder. Forpligtelsen andrager på statusdagen t.kr. 19.

Såfremt selskabet måtte sælge ejendommen til 3. mand, vil det udløse en ejendomsavanceskat. I regnskabet er der alene afsat en udskudt skatteforpligtelse på baggrund af ejendommens værdi i regnskabet, t.kr. 9.672.

Noter

6 Ref. Nøgleoplysninger

Nøgleoplysninger er udarbejdet i henhold til lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber § 6, stk. 2 og 4 iht. bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015.

Grundlæggende oplysninger om ejendomsaktieselskabet

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger:

		Antal	Areal kvm
B1	Aktielejligheder	20	2.851
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	0	0
B4	Erhvervslejemål	0	0
		<u>20</u>	<u>2.851</u>
B5	Øvrige lejemål, kældre, garage mm.	2	104
B6	I alt	<u>22</u>	<u>2.955</u>

	Fordelingstal	BBR	Opmålt areal	Indskud	Andet
C1	Fordelingstal benyttet opgørelse aktiekurs			x	
C2	Fordelingstal benyttet ved opgørelse boligleje			x	
C3	Indskud				

D1	Stiftelsesår			1917
D2	Ejendommens opførelsesår			1903

Hæftelser

E1	Hæfter ejerne for mere, end det der er betalt for aktien			Nej
E2				

F1	Anvendt vurderingsprincip	Valuarvurdering
-----------	---------------------------	-----------------

		Kr.	Gns. kr. pr. kvm
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	76.000.000	25.719
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

6 Ref. Nøgleoplysninger

Ejendomsaktieselskabet driftsoplysninger og nøgletal		Gns. kr. / pr.	
		aktie kvm	kr. / kvm
H1	Boligleje i gennemsnit pr. aktiekvm / aktiekvm	483	483
H2	Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. aktiekvm / erhvervslejekvm		
H3	Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. aktiekvm / boligelejekvm		
		Forrige år	Sidste år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. kr. pr. aktie kvm	<u>69</u>	<u>91</u>
			I år
			<u>47</u>
	Beregne nøgletal for selskabet:	Kr. pr. kvm aktie	Kr. pr. kvm total
K1	Foreslået aktieværdi	24.768	23.897
K2	Gældsforpligtelser fratrukket omsætningsaktiver	1.814	1.750
K3	Teknisk aktieværdi	26.583	25.647
		Forrige år	Sidste år
M1	Vedligeholdelse løbende, gns. kr. pr. kvm	41	61
M2	Vedligeholdelse, genopretning, renovering gns. kr. pr. kvm	<u>27</u>	<u>0</u>
M3	Vedligeholdelse i alt, kr. pr. kvm	<u>68</u>	<u>61</u>
P	Friværdi (ejendommens rgn. værdi fratrukket gældsforpligtelse) i % (<i>gæld defineres som samlet gældsforpligtelse</i>)		91%
		Forrige år	Sidste år
R	Årets afdrag, gns. kr. pr. aktie kvm	<u>59</u>	<u>61</u>
			I år
			<u>94</u>

Noter

7. Beregning af aktieværdi

Efter lov om andelsboligforeninger § 11 finder værdiansættelsesbestemmelserne i samme lovs § 5 om andele i en andelsboligforening tilsvarende anvendelse ved overdragelse af aktier i et boligaktieselskab.

Prisfastsættelsen er foretaget efter bestemmelserne i Lov om andelsboligforeninger, § 5, stk. 2, litra B, jævnfør stk. 3 og på grundlag af selskabets regnskab pr. 30. september 2017:

Egenkapital				3.890.794
Korrektion til:				
Ejendomsværdi:				
Ejendomsvurdering		76.000.000		
Bogført værdi		<u>-9.676.062</u>		66.323.938
Udskudt skat				608.622
Prioritetsgæld:				
Kursværdi af obligationsrestgæld		-6.667.007		
Bogført pantebrevsrestgæld		<u>6.458.229</u>		<u>-208.778</u>
				<u>70.614.576</u>
Aktiekurs	70.614.576 / 755.311		pr. 1 kr. aktie	<u>93,49</u>