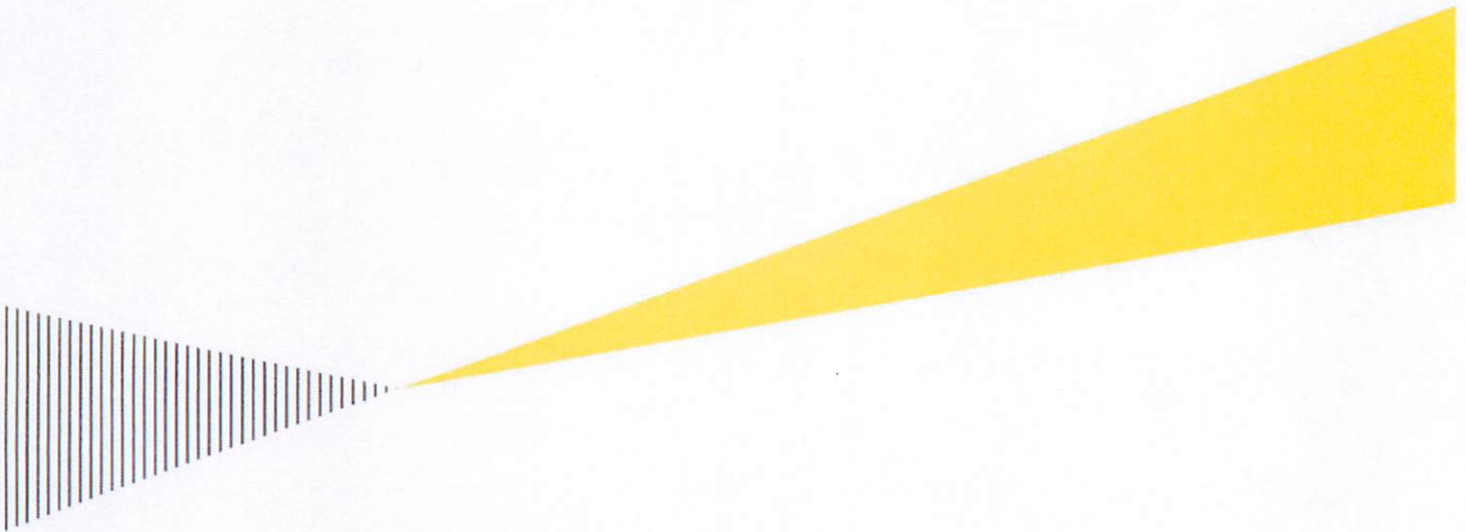


# Ejendomsaktieselskabet Søndermarkshus, Horsens

Fredrik Bajers Gade 8 - 16, 8700 Horsens

CVR-nr. 15 32 81 18



## Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 27/3-2017

Som dirigent:

Lisbeth Hansen



Building a better  
working world



## Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11



## Ledespåtegning

Bestyrelse og administrator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Ejendomsselskabet Søndermarkshus, Horsens for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8, og selskabets vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 7. marts 2017

Direktør:



---

Vagn Kjærsgaard

Bestyrelse:



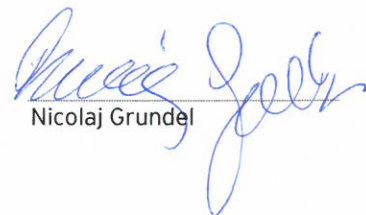
---

Ulla Brund Laursen  
Formand



---

Vagn Kjærsgaard



---

Nicolaj Grundel



## Den uafhængige revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Søndermarkshus, Horsens

### Konklusion

#### Vi har revideret årsregnskabet for Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet Søndermarkshus, Horsens for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 og selskabets vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og selskabets vedtægter.

#### 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 andelsboligforeningen 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.

#### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Bestyrelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8 og selskabets vedtægter. Bestyrelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som bestyrelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er bestyrelsen 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 bestyrelsen 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 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 andelsboligforeningens interne kontrol.
- ▶ Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af bestyrelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som bestyrelsen har udarbejdet, er rimelige.
- ▶ Konkluderer vi, om bestyrelsens 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 andelsboligforeningens 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 konklusion er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at andelsboligforeningen 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 bestyrelsen om bl.a. 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 beretningen

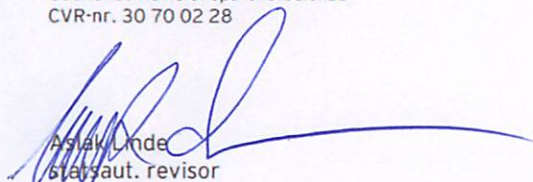
Bestyrelsen er ansvarlig for beretningen.

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

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

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at beretningen er i overensstemmelse med årsregnskabet. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i beretningen.

Horsens, den 7. marts 2017  
ERNST & YOUNG  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 30 70 02 28

  
Aslak Linde  
Statsaut. revisor



## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

Navn	Ejendomsaktieselskabet Søndermarkshus, Horsens
Adresse, postnr., by	Fredrik Bajers Gade 8 - 16, 8700 Horsens
CVR-nr.	15 32 81 18
Stiftet	1. januar 1953
Hjemstedskommune	Horsens
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	75 61 10 66
Bestyrelse	Ulla Brund Laursen, formand Vagn Kjærsgaard Nicolaj Grundel
Direktion	Vagn Kjærsgaard, Direktør
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens
Bankforbindelse	Danske Bank A/S Jessensgade 1, 8700 Horsens

## Ledelsesberetning

### Beretning

#### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Boligaktieselskabets hovedaktivitet er ejerskab af ejendommen beliggende i selskabet.

#### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets indtægter udgør i 2016 kr. 847 t.kr. (2015 779 t.kr.) Resultatopgørelsen for 2016 udviser et overskud på 5 t.kr. (2015 156 t.kr.).

Årets resultat efter skat er positivt påvirket af regulering af udskudt skatteaktiv med 5 t.kr. i 2016 (26 t.kr. i 2015)

Selskabets balance udviser pr. 31. december 2016 en egenkapital på 16 t.kr (2015 11 t.kr.). Egenkapitalen forventes reetableret ved kommende års overskud.

#### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

Note	kr.	2016	2015
	<b>Nettoomsætning</b>	846.908	779.369
	Andre eksterne omkostninger	-434.529	-323.405
	<b>Bruttoresultat</b>	412.379	455.964
2	Personaleomkostninger	-138.210	-138.113
3	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-59.848	-37.433
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	214.321	280.418
	Finansielle indtægter	450	23.175
	Finansielle omkostninger	-215.599	-173.971
	<b>Resultat før skat</b>	-828	129.622
4	Skat af årets resultat	5.500	26.000
	<b>Årets resultat</b>	4.672	155.622
	<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
	Overført resultat	4.672	155.622
		4.672	155.622



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Balance

Note	kr.	2016	2015
	<b>PASSIVER</b>		
	<b>Egenkapital</b>		
6	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	-484.268	-488.940
	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>15.732</u>	<u>11.060</u>
	<b>Gældsforpligtelser</b>		
7	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		
	Gæld til realkreditinstitutter	4.536.341	4.643.495
	Anden gæld	9.000	9.000
		<u>4.545.341</u>	<u>4.652.495</u>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	110.343	108.115
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	87.082	17.669
	Anden gæld	51.804	49.683
	Periodeafgrænsningsposter	0	5.894
		<u>249.229</u>	<u>181.361</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>4.794.570</u>	<u>4.833.856</u>
	<b>PASSIVER I ALT</b>	<u>4.810.302</u>	<u>4.844.916</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
9 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<b>AKTIVER</b>		
	Anlægsaktiver		
5	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	4.172.524	3.209.316
		<u>4.172.524</u>	<u>3.209.316</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>4.172.524</u>	<u>3.209.316</u>
	<b>Omsætningsaktiver</b>		
	Tilgodehavender		
8	Udskudte skatteaktiver	143.000	137.500
	Andre tilgodehavender	19.085	0
	Periodeafgrænsningsposter	0	3.685
		<u>162.085</u>	<u>141.185</u>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<u>475.693</u>	<u>1.494.415</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>637.778</u>	<u>1.635.600</u>
	<b>AKTIVER I ALT</b>	<u>4.810.302</u>	<u>4.844.916</u>



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2016	500.000	-488.940	11.060
Årets resultat	0	4.672	4.672
Egenkapital 31. december 2016	500.000	-484.268	15.732

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Søndermarkshus, Horsens er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, § 5, stk. 11, § 6, stk. 2, og § 6, stk. 8, i lov om andelsboglignende foreninger og andre boligfællesskaber (andelsboglignende foreningsloven).

Formålet er, at give oplysning om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte, jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, oplysning om andelens værdi, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 8, samt de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 krævede nøgleoplysninger, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, reparation og vedligeholdelse.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Kostprisen på et samlet materielt anlægsaktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	100 år
-----------	--------

Grunde afskrives ikke.

##### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

##### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvor der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med virksomhedens risikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabs-erfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonterings-sats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Selskabsskat

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

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

##### Nøgletal

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger og Nøgletal 2015".

De i hoved- og nøgletaloversigten anførte nøgletal er beregnet således:

De i note 12 anførte nøgletal 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 mv.

Nøgleoplysninger, der i henhold til "Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger" skal indeholdes i noterne til årsregnskabet, er indarbejdet i årsregnskabets øvrige noter. Med henblik på at sammenhæng til oplysningskravene i bekendtgørelsen er nøgleoplysningerne angivet med referencer i bekendtgørelsens bilag 1, hvor referencerne er angivet i parentes.

##### Andelsværdi

Bestyrelsens forslag til andelsværdi fremgår af note 13. Andelsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

kr.	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	136.701	136.755
Andre omkostninger til social sikring	1.509	1.358
	<u>138.210</u>	<u>138.113</u>
<b>3 Afskrivninger på materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	59.848	37.433
	<u>59.848</u>	<u>37.433</u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	-5.500	-26.000
	<u>-5.500</u>	<u>-26.000</u>

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 5 Materielle anlægsaktiver

kr.	<u>Grunde og bygninger</u>
Kostpris 1. januar 2016	4.214.435
Tilgang i årets løb	1.023.056
Kostpris 31. december 2016	<u>5.237.491</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	1.005.119
Årets afskrivninger	59.848
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>1.064.967</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u>4.172.524</u></b>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 9.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2016 kr. 21.300.000.

Ejendommen er opført i 1955 (D2).

Vi har ikke kendskab til at selskabet har modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales hvis selskabet opløses (G1).

Ejendommen er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) (G2).

Der er ikke tinglyst tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på ejendommen (G3).

#### 6 Selskabskapital

Virksomhedens aktiekapital har uændret været 500.000 kr. de seneste 5 år.



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2016	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.646.684	110.343	4.536.341	4.197.859
Anden gæld	9.000	0	9.000	0
	<u>4.655.684</u>	<u>110.343</u>	<u>4.545.341</u>	<u>4.197.859</u>

#### 8 Udskudt skat

Selskabet har skattemæssige underskud til fremførsel med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 241. Da det er usikkert, om hele disse skattemæssige underskud kan udnyttes inden for en overskuelig fremtid, er den regnskabsmæssige værdi af disse skattemæssige underskud indregnet med t.kr 138. Det indregnede beløb udgør hvad der forventes at kunne realiseres indenfor en tidshorisont på 5 år.

#### 9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.647, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 4.173.

Til sikkerhed for engagement med selskabets pengeinstitut er udstedt ejerpantebrev i selskabets ejendom på 285 tkr.

## 12. Nøgletal

Nøgletallene er primært udregnet på baggrund af arealer. I ejendomsaktieselskabet anvendes aktiekapitalen som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for aktiens værdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte aktionær.

Selskabet er stiftet den 27. juli 1954. (D1)

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Boligtype	Antal	Areal m <sup>2</sup>
Aktiejlighed (B1) a 118 m <sup>2</sup>	3	354
Aktiejlighed (B1) a 91 m <sup>2</sup>	3	273
Aktiejlighed (B1) a 85 m <sup>2</sup>	11	935
Aktiejlighed (B1) a 83 m <sup>2</sup>	2	166
Aktiejlighed (B1) a 77 m <sup>2</sup>	3	231
Aktiejlighed (B1) a 68 m <sup>2</sup>	4	272
Erhvervslejemål (B4)	0	0
Øvrige lejemål, kældre, garager m.v. (B5)	0	0
	26	2.231
Erhvervslejemål (B4)	1	111
Øvrige lejemål, kældre, garager m.v. (B5)		0
<b>I alt (B6)</b>	<b>27</b>	<b>2.342</b>

### Beregnete nøgletal for selskabet

	Kr. pr. m <sup>2</sup> andel	Kr. pr. m <sup>2</sup> total
Offentlig ejendomsvurdering (F1) (1. oktober 2015: 21.000.000) (F2), (F3)	9.547	9.095
Valuarvurdering	0	0
Anskaffelsessum (kostpris)	2.348	2.236
Gældsforpligtelser og udskudt skat fratrukket omsætningsaktiver	1.584	1.509
Foreslået aktieværdi	7.969	7.591
Reserver uden for aktieværdi	0	0
Reserver i procent af ejendomsværdi (F4)	0	0
Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) (P)	-14,9%	

## 12. Nøgletal - fortsat

### Vedligeholdelse pr. boligkvadratmeter

	2016	2015	2014
Vedligeholdelse, løbende i gennemsnit pr. boligkvadratmeter (M1)	53	33	33
Vedligeholdelse, genopretning og renovering i gennemsnit pr. boligkvadratmeter (M2)	13	0	0
<b>Vedligeholdelse i alt i gennemsnit pr. boligkvadratmeter (M3)</b>	<b>66</b>	<b>33</b>	<b>33</b>
Årets afdrag pr. boligkvadratmeter (R)	48	49	51
Årets overskud (før afdrag) pr. boligkvadratmeter (J)	2	70	29

	Kr./m <sup>2</sup>
Boligafgift i gennemsnit pr. boligkvadratmeter (H1)	352
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. udlejede boligkvadratmeter	0
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. boligkvadratmeter (H3)	0
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. udleje erhvervskvadratmeter	330
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. boligkvadratmeter (H2)	0

Boligkvadratmeter anvendes som fordelingstal til opgørelse af boligafgiften (C2). Da boligkvadratmeter er en gængs fordelingsnøgle beskrives denne ikke yderligere (C3).

Den tekniske værdi opgøres således:

Aktieværdi i gennemsnit pr. boligkvadratmeter (K1)	7.969
Gæld og udskudt skat fratrukket omsætningsaktiver i gennemsnit pr. boligkvadratmeter (K2)	1.584
<b>Teknisk værdi pr. boligkvadratmeter (K3)</b>	<b>9.553</b>

### 13. Beregning af aktieværdi

#### Beregning af aktieværdi efter §5, stk. 2 (Anskaffelsværdi)

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		15.732
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven: Tilbageførsel af regnskabsmæssige værdi af ejendommen	-4.172.524	
Ejendommens anskaffelsessum	5.237.491	
Tilbageført amortiseret låneomkostninger	-141.396	923.571
Aktieværdi		<u>939.303</u>
Aktieværdi pr. indskudt virksomhedskapital		<u>1.8786</u>

#### Beregning af aktieværdi efter §5, stk. 2 (Handelsværdi)

Denne beregning foretages ikke, idet det kræver en valuarvurdering af ejendommen, som ikke er foretaget.

#### Beregning af aktieværdi efter §5, stk. 2 (Offentlige ejendomsvurdering)

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		15.732
Korrektioner i henhold til andelsboligforeningsloven: Tilbageførsel af regnskabsmæssige værdi af ejendommen	-4.172.524	
Ejendommens offentlige vurdering	21.300.000	
Tilbageført regnskabsmæssig værdi prioritetsgæld	4.646.683	
Skattemæssig kursværdi prioritetsgæld	-4.973.991	16.800.169
Aktieværdi		<u>16.815.901</u>
Aktieværdi pr. indskudt virksomhedskapital		<u>33,6318</u>
Bestyrelsens indstilling pr. indskudt aktiekrone		<u>33,6318</u>

	Antal aktier	Indskud pr. aktietype	Indskud i alt	Max. værdi pr. aktiebrev
	3	26.450	79.350	<b>889.561</b>
	3	20.380	61.140	<b>685.416</b>
	11	19.050	209.550	<b>640.686</b>
	2	18.605	37.210	<b>625.720</b>
	3	17.250	51.750	<b>580.149</b>
	4	15.250	61.000	<b>512.885</b>
	<b>26</b>		<b>500.000</b>	

De oprindelige indskud anvendes som fordelingsstal til opgørelse af aktieværdien (C1). Da det oprindelige indskud er en gængs fordelingsnøgle, beskrives denne ikke yderligere (C3).

Ingen enkelte kapitalejer hæfter for mere end det, der er betalt for aktien (E1). Da der ingen hæftelse er, beskrives denne ikke yderligere (E2).