

# **EJENDOMSAKTIESELSKABET 'KLOSTERMARKSGÅRDEN'. ROSKILDE**

Allehelgensgade 19  
4000 Roskilde

Årsrapport  
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**29/03/2017**

---

**Mikael Erntoft Krüger**

---

**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	8
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	9
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	12
-------------------------	----

Balance .....	13
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	15
----------------------------	----

Noter .....	16
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** EJENDOMSAKTIESELSKABET 'KLOSTERMARKSGÅRDEN'. ROSKILDE  
Allehelgensgade 19  
4000 Roskilde  
  
Telefonnummer: 46374452  
  
CVR-nr: 15463317  
Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

**Revisor** REVISIONSFIRMAET WESTERGAARD, GODKENDT  
REVISIONSANPARTSSELSKAB  
Søndergade 7  
4130 Viby Sjælland  
DK Danmark  
CVR-nr: 35989315  
P-enhed: 1001740646

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2016 til 31. december 2016 for Ejendomsaktieselskabet "Klostermarksgården", Roskilde.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Den valgte praksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.

Årsregnskabet giver derfor efter ledelsens opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver den finansielle stilling samt resultat.

Ledelsesberetningen indeholder efter ledelsens opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som den omhandler, og beskriver selskabets væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 28/02/2017

## Direktion

Frans Feldborg Christensen

## Bestyrelse

Torben Boje Cortild  
Formand

Lone Neel Chrisander

Frans Feldborg Christensen

# Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i EJENDOMSAKTIESELSKABET 'KLOSTERMARKSGÅRDEN'. ROSKILDE

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSAKTIESELSKABET 'KLOSTERMARKSGÅRDEN'. ROSKILDE for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Fremhævelse af forhold vedrørende revisionen

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 5, afsnittet "Usikkerhed ved beregning af aktieværdi". Ved beregningen af aktieværdien kr. 31.745.937 jf. note 7, har ledelsen forudsat, at selskabet ikke på noget tidspunkt forventes at sælge selskabets ejendom, og at den udskudt skat kr. 7.313.587 af opskrivningen til handelsværdi ifølge valuarvurdering ikke bliver aktuel og derfor ikke skal fratrækkes i aktieværdien. Som det fremgår af afsnittet i note 5, er der imidlertid knyttet en usikkerhed til denne beregningsforudsætning, idet forudsatte hændelser /eller udeblivelse af hændelser) ikke altid indtræffer (eller udebliver) som forventet. Herudover er lovgivningen og praksis omkring beregning af aktieværdien i boligaktieselskabet uklar med hensyn til, om man i den givne situation kan se bort fra den udskudte skatteforpligtelse. Såfremt udskudt skat fratrækkes fuldt ud i aktieværdien, vil denne udgøre i alt kr.24.432.350 i stedet for kr. 31.745.937.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for 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 regnskabet

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.

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.

Viby, 28/02/2017

Lars Bo  
Statautoriseret revisor  
REVISIONSFIRMAET WESTERGAARD, GODKENDT  
REVISIONSANPARTSSELSKAB  
CVR: 35989315

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at eje og administrere ejendommen Kongebakken 18 til 26, der bebos af aktionærerne.

Selskabet drives ikke med gevinst for øje.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 udviser et resultat på kr. 220.184, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en balancesum på kr. 52.663.917, og en egenkapital på kr. 24.432.350.

## Usikkerhed ved beregning af aktieværdi

Ledelsen foreslår, at aktieværdien pr. 31. december fastsættes i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2, litra b (handelsværdi i henhold til valuarvurdering). Beregningen er vist i note 7. I beregningen er udskudt skat kr. 7.313.587 tilbageført og indgår derfor ikke som en forpligtelse. Baggrunden herfor er, at ledelsen ikke forventer, at selskabet på noget tidspunkt vil sælge selskabets ejendom, hvorfor udskudt skat af opskrivningen til valuarvurdering ikke forventes at blive aktuel.

Der er midlertid knyttet en usikkerhed til denne beregningsforudsætning, idet forudsatte hændelser (eller udeblivelse af hændelser) ikke altid indtræffer (eller udebliver) som forventet.

Herudover er lovgivning og praksis omkring beregning af aktieværdi i boligaktieselskaber uklar med hensyn til, om man i den givne situation kan se bort fra den udskudte skatteforpligtelse. Såfremt udskudt skat skal fratrækkes fuldt ud i aktieværdien, vil denne udgøre i alt kr. 24.432.350 i stedet for kr. 31.745.937.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Forventninger til fremtiden

På den ordinære generalforsamling i foråret 2014 blev det besluttet at forhøje huslejeindtægterne (boligafgifterne) med 4% 1. juli 2014, 1. januar 2015, 1. januar 2016, 1. januar 2017.



# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med enkelte tilvalg af regler for regnskabsklasse C, samt under hensyntagen til selskabets særlige karakteristika som boligaktieselskab omfattet af lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber, jf. denne lovs §§ 8 - 11b.

Som følge af, at selskabet er omfattet af lov om andelsboligforeninger og andre bofællesskaber, fraviges årsregnskabsloven på følgende områder, jf. kravet om, at årsregnskabet skal give et retvisende billede:

- Der afskrives ikke på selskabets ejendom. Den beløbsmæssige indvirkning heraf kan ikke oplyses, idet ledelsen ikke har udøvet regnskabsmæssigt skøn over brugstid og restværdi.
- Selskabets prioritetsgæld indregnes i balancen til kursværdi og ikke som foreskrevet i årsregnskabsloven til amortiseret kostpris. Den beløbsmæssige indvirkning på resultat, gæld og egenkapital er henholdsvis kr.-64.389 kr. 91.000 og kr. 128.778.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn på 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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af årets fakturerede boligydelse m.v. vedrørende regnskabsåret.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger og administrationsomkostninger.

### Finansielle poster

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

kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg eller godtgørelse vedrørende selskabsskat.

### Skat af årets resultat

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

### Balance

#### Materielle anlægsaktiver

Selskabets ejendom (grunde og bygninger) værdiansættes til dagsværdi (den kontante handelsværdi som en udlejningsejendom, jf. tillige lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2, litra b). Værdisættelsen er foretaget af en ejendomsmægler, der er valuar, den 2/1 2017.

Et beløb svarende til opskrivningen i forhold til kostprisen indregnes direkte i posten "Reserve for opskrivning" under egenkapitalen.

Der afskrives ikke på grunde og bygninger, jf. selskabets særlige karakteristika som boligaktieselskab omfattet af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, jf. denne lovs §§ 8 - 11b.

Tekniske anlæg og maskiner værdiansættes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Tekniske anlæg og maskiner	5-10 år	0%

#### Andre finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele måles til kursværdien på balancedagen, såfremt de er børsnoterede, eller en anslået dagsværdi, såfremt de ikke er børsnoterede.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes til kursværdi (lov om

andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2, litra b).

Afledte finansielle instrumenter indregnes til kostpris på den dato, hvor kontrakten indgås, og måles efterfølgende til dagsværdi. Indregning af den gevinst eller det tab, som opstår herved, afhænger af, hvorvidt det finansielle instrument er klassificeret som regnskabsmæssig afdækning, og i så fald af karakteren af den afdækkende transaktion.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for sikring af dagsværdien, indregnes i resultatopgørelsen sammen med eventuelle ændringer i dagsværdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder kriterierne for afdækning af pengestrømme, indregnes i egenkapitalen for så vidt angår den effektive del af instrumentet. Tab eller gevinst, som knytter sig til den ineffektive del, indregnes i resultatopgørelsen. Beløb, som er akkumuleret under egenkapitalen, overføres til resultatopgørelsen i periode, hvor den afdækkede transaktion påvirker resultatopgørelsen.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominal værdi.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

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

### **Eventualaktiver og -forpligtelser**

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

# Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning .....		1.759.308	1.687.854
Andre eksterne omkostninger .....		-867.141	-766.922
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>892.167</b>	<b>920.932</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-10.228	-5.200
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>881.939</b>	<b>915.732</b>
Andre finansielle indtægter .....	1	119.544	68.838
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	-719.191	-710.939
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>282.292</b>	<b>273.631</b>
Skat af årets resultat .....	3	-62.108	-273.983
<b>Årets resultat .....</b>		<b>220.184</b>	<b>-352</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		220.184	-352
<b>I alt .....</b>		<b>220.184</b>	<b>-352</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger .....		50.000.000	39.500.000
Produktionsanlæg og maskiner .....		33.542	18.633
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>50.033.542</b>	<b>39.518.633</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		2.495.738	2.032.042
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>2.495.738</b>	<b>2.032.042</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>52.529.280</b>	<b>41.550.675</b>
Andre tilgodehavender .....		15.952	43.280
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>15.952</b>	<b>43.280</b>
Likvide beholdninger .....		118.685	170.730
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>134.637</b>	<b>214.010</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>52.663.917</b>	<b>41.764.685</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv. ....		991.652	991.652
Reserve for opskrivninger .....		31.564.302	23.374.302
Overført resultat .....		-8.123.604	-7.344.638
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>24.432.350</b>	<b>17.021.316</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		7.313.587	5.223.290
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>7.313.587</b>	<b>5.223.290</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		13.091.000	13.008.450
Gæld til banker .....		7.352.210	6.071.249
Deposita .....		253.849	253.481
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>20.697.059</b>	<b>19.333.180</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		22.000	20.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		198.921	166.899
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>220.921</b>	<b>186.899</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>20.917.980</b>	<b>19.520.079</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>52.663.917</b>	<b>41.764.685</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	991.652	23.374.302	-7.344.638	17.021.316
Andre værdireguleringer af egenkapitalen .....		-2.310.000	281.811	-2.028.189
Årets resultat .....			220.184	220.184
Årets opskrivning .....		10.500.000		10.500.000
Regulering af sikringsinstrumenter til dagsværdi .....			-1.280.961	-1.280.961
Egenkapital, ultimo .....	991.652	31.564.302	-8.123.604	24.432.350

Beholdningen af egne aktier udgør 1 stk. med pålydende værdi kr. 21.996 svarende til 2,22% af den samlede aktiekapital. Selskabet har ikke erhvervet eller afhændet aktier i året.

# Noter

## 1. Andre finansielle indtægter

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renteindtægter, obligationer	66.464	57.788
Kursavance	53.080	0
Kursregulering, prioritetsgæld	0	11.050
	<b>119.544</b>	<b>68.838</b>

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Renter, prioritetsgæld	636.641	628.111
Renteudgifter, øvrige	0	333
Kurstab	0	82.495
Kursregulering, prioritetsgæld	82.550	0
	<b>719.191</b>	<b>710.939</b>

## 3. Skat af årets resultat

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	0	0
Årets regulering af udskudt skat	62.108	60.134
Regulering af udskudt skat primo, ændret skatteprocent	0	213.849
	<b>62.108</b>	<b>273.983</b>



#### 4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Forfald efter 1 år kr.</b>	<b>Forfald indenfor 1 år kr.</b>	<b>Forfald efter 5 år kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	13.091.000
Afledte finansielle instrumenter (renteswap)	0	0	7.352.210
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20.443.210</b>

Prioritetsgælden er afdragsfri indtil 2040, hvorefter gælden skal afvikles over 5 kvartårslige ydelser.

##### **Afledte finansielle instrumenter:**

Selskabet har med renteswap sikret rentebetalingerne på selskabets variabelt forrentede prioritetsslån på kr. 13.000.000, således at der betales en fast rente på 4,15% samt bidrag på 0,7% p.a.. Dertil kommer et rentetillæg på 0,24% gældende frem til 1. oktober 2019. Renteswappen udløber i 2039 og har på balancedagen en negativ markedsværdi på kr. 7.352.210.

#### 5. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

##### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet består i at eje og administrere ejendommen Kongebakken 18 til 26, der bebos af aktionærerne.

Selskabet drives ikke med gevinst for øje.

##### **Usikkerhed ved beregning af aktieværdi**

Ledelsen foreslår, at aktieværdien pr. 31. december fastsættes i henhold til andelsboliglovens § 5, stk 2. litra b (handelsværdi i henhold til valuarvurdering). Beregningen er vist i note 7. I beregningen er udskudt skat kr. 7.313.587 tilbageført og indgår derfor ikke som en forpligtelse. Baggrunden herfor er, at ledelsen ikke forventer, at selskabet på noget tidspunkt vil sælge selskabets ejendom, hvorfor udskudt skat af opskrivningen til valuarvurdering ikke forventes at blive aktuel.

Der er imidlertid knyttet en usikkerhed til denne beregningsforudsætning, idet forudsatte hændelser (eller udeblivelse af hændelser) ikke altid indtræffer (eller udebliver) som forventet.

Herudover er lovgivning og praksis omkring beregning af aktieværdi i boligaktieselskabet uklar med hensyn til, om man i den givne situation kan se bort fra den udskudte skatteforpligtelse. Såfremt udskudt skat fratrækkes fuldt ud i aktieværdien, vil denne udgøre kr. 24.432.350 i stedet for kr. 31.745.937.

#### 6. Oplysning om eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

#### 7. Oplysning om andre arrangementer som ikke er indregnet i balancen

##### **Lovkrævede nøgleoplysninger**

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om selskabets økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

	31-12-16			
	Antal m2	BBR Areal		
B1 Aktieboliger	39	3.172		
B2 Erhvervsandele	0	0		
B3 Boliglejemål	4	206		
B4 Erhvervslejemål	0	0		
B5 Øvrige lejemål (kældre, garager m.v.)	6	75		
B6 I alt	49	3.453		
Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af aktieværdien?				X
C2 Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?				X
C3 Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her 7)	C1: Aktiestørrelse (ekskl. egen aktie, jf. note C2: Oprindelig husleje reguleret gennem årene			
	År			
D1 Foreningens stiftelsesår	1953			
D2 Ejendommens opførelsesår	1955			
Sæt kryds				Ja
Nej				
E1 Hæfter den enkelte aktionær for mere, end der er betalt for aktien?				X
E2 Ikke relevant				
Sæt kryds		Anskaf.- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1 Anvendt vurderingsprincip ved beregning af aktieværdien			X	
Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31/12-16	Ejendomsværdi (F2) divideret med m2 ultimo året i alt (B6) kr. pr. m2		
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	50.000.000	14.480		
Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31/12-16	Andre reserver (F3) divideret med m2 ultimo året ialt (B6) kr. pr. m2		
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0		
Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med			

F4 Reserve i procent af ejendomsværdi	100 % 0			
Sæt kryds		Ja		Nej
G1 Har selskabet modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved selskabets opløsning?				X
G2 Er selskabets ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?				X
G3 Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på selskabets ejendom?				X
Forklaring på udregning	Ultimomånedens indtægt (uden fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med aktieboligernes areal på balancedagen (B1)	kr. pr. m2		
H1 Boligafgift	127.205 * 12 / 3.172	481		
H2 Erhvervslejeindtægter	0 * 12 / 3.172	0		
H3 Boliglejeindtægter	16.695 * 12 / 3.172	63		
Forklaring på udregning	Årets resultat divideret med "aktieejlighedernes" areal på balancedagen (B1)			
		2014	2015	2016
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
J Årets resultat pr. akties-m2 de sidste 3 år		36	0	69
K1 Aktieværdi	Kr. pr. m2 10.008	Forklaring på udregning Aktieværdi på balancedagen (note 7) divideret med aktieboligernes areal på balancedagen (B1)		
K2 Gæld - omsætningsaktiver	6.552	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med aktieboligernes areal på balancedagen (B1)		
K3 Teknisk aktieværdi	16.560	K1 plus K2		
Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)			
		2014	2015	2016
		kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
M1 Vedligeholdelse, løbende		86	54	81
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering		0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt		86	54	81
Forklaring på udregning	Regnskabsmæssig værdi af ejendommen (jf. balancen) - gældsforpligtelser i alt (jf. balancen) divideret med den regnskabsmæssige værdi af ejendommen (jf. balancen) ganget med 100%			

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) 59

Forklaring på udregning	Årets afdrag divideret med aktieboligernes areal på balancedagen (B1)		
	2014	2015	2016
	kr. pr. m2	kr. pr. m2	kr. pr. m2
R Årets afdrag pr. aktie-m2 de sidste tre år	0	0	0

**Beregning af aktieværdi**

Ledelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2, litra b (handelsværdi):

Selskabets egenkapital 31. december 2016, jf. side 13 24.432.350

Udskudt skat tilbageføres (se note 1) 7.313.587

*Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber:*

Værdi af ejendom i årsregnskabet tilbageføres	-50.000.000
Værdi af ejendom i henhold til valuarvurdering 2/1 2017	50.000.000
Prioritetsgæld ifølge årsregnskabet tilbageføres	13.091.000
Prioritetsgæld opgjort til kursværdi	-13.091.000
Renteswap ifølge årsregnskabet tilbageføres	7.352.210
Renteswap opgjort til kursværdi	-7.352.210
	31.745.937

Aktiekapital jf. nedenstående 969.656

Beregnet aktiekurs pr. nom. 100 kr. aktie 3.273,94

## Fordeling af værdien på den enkelte aktie:

Aktiestørrelse, nom.	Antal	Nom. i alt	Værdi pr. stk.	Værdi i alt
14.664	9	131.976	480.090	4.320.813
21.996	4	87.984	720.135	2.880.542
23.124	1	23.124	757.065	757.065
24.252	4	97.008	793.995	3.175.982
25.380	5	126.900	830.925	4.154.627
25.944	1	25.944	849.390	849.390
26.508	1	26.508	867.856	867.856
28.764	5	143.820	941.716	4.708.578
32.148	6	192.888	1.052.506	6.315.034
36.660	1	36.660	1.200.226	1.200.226
37.224	1	37.224	1.218.691	1.218.691
39.620	1	39.620	1.297.134	1.297.134
	39	969.656		31.745.937
*) Funktionærlejlighed				
21.996	1	21.996		0
	40	991.652		31.745.937

\*) Ledelsen har besluttet, at værdien af funktionærlejligheden fra og med 2009 fordeles som en merværdi på de øvrige lejligheder.

Bestyrelsen gør opmærksom på, at den vedtagne værdiansættelse (aktieværdi) skal nedsættes, såfremt der inden næste generalforsamling fremkommer en ny valuarvurdering, hvor ejendommens værdi er lavere end den værdi, som ejendommen er opført til i nærværende årsregnskab. Den vedtagne værdiansættelse skal endvidere nedsættes, hvis forudsætningerne for værdiansættelsen i øvrigt betinger det, eller hvis der i øvrigt foreligger oplysninger, som peger på en lavere værdi på handelstidspunktet.

## **8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabets ejensom er pantsat til sikkerhed for prioritetsgæld kr. 13 mio.

Værdipapirer med kursværdi på kr. 169.561 er pantsat til sikkerhed for renteswap. der på balancedagen har en negativ markedsværdi på kr. 7.352.210.