

EJENDOMSAKTIESELSKABET 'KLOSTERMARKSGÅRDEN'. ROSKILDE

Allehelgensgade 19
4000 Roskilde

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

06/04/2016

Mikael Erntoft Krüger
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

Noter	15
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	EJENDOMSAKTIESELSKABET 'KLOSTERMARKSGÅRDEN'. ROSKILDE Allehelgensgade 19 4000 Roskilde Telefonnummer: 46374452 CVR-nr: 15463317 Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015
Revisor	REVISIONSFIRMAET WESTERGAARD, GODKENDT REVISIONSANPARTSSELSKAB Søndergade 7 Viby Sjælland DK Danmark CVR-nr: 35989315 P-enhed: 1001740646

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 til 31. december 2015 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 25/02/2016

Direktion

Frans Feldborg Christensen

Bestyrelse

Torben Boje Cortild
Formand

Niels Toftlund Jensen

Frans Feldborg Christensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i EJENDOMSAKTIESELSKABET 'KLOSTERMARKSGÅRDEN'. ROSKILDE

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for EJENDOMSAKTIESELSKABET 'KLOSTERMARKSGÅRDEN'. ROSKILDE for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Uden at modificere vor konklusion gør vi opmærksom på oplysningerne i note 5, afsnittet "Usikkerhed ved beregning af aktieværdi". Ved beregningen af aktieværdien kr. 22.244.606, jf. note 7, har ledelsen forudsat, at selskabet ikke på noget tidspunkt forventes at sælge selskabets ejendom, og at den udskudte skat kr. 5.223.290 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 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 skal fratrækkes fuldt ud i aktieværdien, vil denne udgøre i alt kr. 17.021.316 i stedet for kr. 22.244.606.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Viby, 25/02/2016

Lars Bo
Statsautoriseret 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 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på kr. -352, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på kr. 41.764.685, og en egenkapital på kr. 17.021.316.

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. 5.223.290 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. 17.021.316 i stedet for kr. 22.244.606.

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. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

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. 8.619 kr. 8.450 og kr. 17.238.

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 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 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 24/1 2016.

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 nominel 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 acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		1.687.854	1.613.999
Andre eksterne omkostninger		-766.922	-860.728
Bruttoresultat		920.932	753.271
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-5.200	-2.167
Resultat af ordinær primær drift		915.732	751.104
Andre finansielle indtægter	1	68.838	119.015
Øvrige finansielle omkostninger	2	-710.939	-628.021
Ordinært resultat før skat		273.631	242.098
Skat af årets resultat	3	-273.983	-126.875
Årets resultat		-352	115.223
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-352	-115.223
I alt		-352	-115.223

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		39.500.000	37.250.000
Produktionsanlæg og maskiner		18.633	23.833
Materielle anlægsaktiver i alt		39.518.633	37.273.833
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.032.042	1.744.254
Finansielle anlægsaktiver i alt		2.032.042	1.744.254
Anlægsaktiver i alt		41.550.675	39.018.087
Andre tilgodehavender		43.280	53.138
Tilgodehavender i alt		43.280	53.138
Likvide beholdninger		170.730	184.410
Omsætningsaktiver i alt		214.010	237.548
Aktiver i alt		41.764.685	39.255.635

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		991.652	991.652
Reserve for opskrivninger		23.374.302	21.203.545
Overført resultat		-7.344.638	-8.105.993
Egenkapital i alt		17.021.316	14.089.204
Hensættelse til udskudt skat		5.223.290	4.788.200
Hensatte forpligtelser i alt		5.223.290	4.788.200
Gæld til realkreditinstitutter		13.008.450	13.019.500
Gæld til banker		6.071.249	6.914.820
Deposita		253.481	260.538
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	19.333.180	20.194.858
Gæld til banker			0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		166.899	163.373
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		186.899	183.373
Gældsforpligtelser i alt		19.520.079	20.378.231
Passiver i alt		41.764.685	39.255.635

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

Oplysning om egne aktier:

Beholdning 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

	2015 kr.	2014 kr.
Renteindtægter, bank	0	5
Renteindtægter, obligationer	57.788	62.568
Kursavance	0	49.942
Kursregulering, prioritetsgæld	11.050	6.500
	68.838	119.015

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2015 kr.	2014 kr.
Renter, prioritetsgæld	628.111	628.021
Renteudgifter, øvrige	333	0
Kurstab	82.495	0
	710.939	628.021

3. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Aktuel skat	0	0
Årets regulering af udskudt skat	60.134	56.764
Regulering af udskudt skat primo, ændret skatteprocent	213.849	70.111
	273.983	126.875

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Forfald efter 1 år kr.	Forfald indenfor 1 år kr.	Forfald efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	13.008.450
Afledte finansielle instrumenter (renteswap)	0	0	6.071.249
	0	0	19.079.699

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 prioritetslån på kr. 13.000.000, således at der betales en fast rente på 4,15% p.a. Renteswappen udløber i 2039 og har på balancedagen en negativ markedsværdi på kr. 6.071.249.

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. 5.223.290 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. 17.021.316 i stedet for kr. 22.244.606.

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:

	31-12-15		Det oprindelige indskud	Andet
	Antal	BBR Areal m ²		
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 7)			
årene	C2: Oprindelig husleje reguleret gennem			
D1 Foreningens stiftelsesår	År			
D2 Ejendommens opførelsesår	1953			
	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. 31/12-15	Ejendomsværdi (F2) divideret med m ² ultimo året i alt (B6) kr. pr. m ²		
F2 Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	39.500.000	11.439		
Forklaring på udregning	Anvendt værdi pr. 31/12-15	Andre reserver (F3) divideret med m ² ultimo året ialt (B6) kr. pr. m ²		
F3 Generalforsamlingsbestemte reserver		0	0	
Forklaring på udregning	Andre reserver (F3) divideret med ejendomsværdi (F2) ganget med			

	100 %		
F4 Reserve i procent af ejendomsværdi	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 kr. pr. m2 fradrag for tomgang, tab m.v.) ganget med 12 og divideret med aktieboligernes areal på balancedagen (B1)		
H1 Boligafgift	122.310 * 12 / 3.172		463
H2 Erhvervslejeindtægter	0 * 12 / 3.172		0
H3 Boliglejeindtægter	16.436 * 12 / 3.172		62
Forklaring på udregning "aktiejlighederne"	Årets resultat divideret med areal på balancedagen (B1)		
		2015	2014
		kr. pr. m2	kr. pr. m2
J Årets resultat pr. akties-m2 de sidste 3 år	0	36	26
	Kr. pr. m2	Forklaring på udregning	
K1 Aktieværdi	7.013	Aktieværdi på balancedagen (note 7) divideret med aktieboligernes areal på balancedagen (B1)	
K2 Gæld - omsætningsaktiver	6.086	(Gældsforpligtelser jf. balancen minus omsætningsaktiver jf. balancen) divideret med aktieboligernes areal på balancedagen (B1)	
K3 Teknisk aktieværdi	13.099	K1 plus K2	
Forklaring på udregning	Vedligehold (hhv. løbende og genopretning og renovering) jf. resultatopgørelsen divideret med det samlede areal ultimo året (B6)		
		2015	2014
		kr. pr. m2	kr. pr. m2
M1 Vedligeholdelse, løbende	54	86	60
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering	0	0	0
M3 Vedligeholdelse i alt	54	86	60
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)

51

Forklaring på udregning

Årets afdrag divideret med aktieboligernes areal på balancedagen (B1)

2015	2014	2013
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 2015, jf. side 11	17.021.316
Udskudt skat tilbageføres (se note 1)	5.223.290
<i>Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber:</i>	
Værdi af ejendom i årsregnskabet tilbageføres	-39.500.000
Værdi af ejendom i henhold til valuarvurdering 24/1 2016	39.500.000
Prioritetsgæld ifølge årsregnskabet tilbageføres	13.008.450
Prioritetsgæld opgjort til kursværdi	-13.008.450
Renteswap ifølge årsregnskabet tilbageføres	6.071.249
Renteswap opgjort til kursværdi	-6.071.249
	22.244.606
 Aktiekapital jf. nedenstående	 969.656
 Beregnet aktiekurs pr. nom. 100 kr. aktie	 2.294,07

Fordeling af værdien på den enkelte aktie:

Aktiestørrelse, nom.	Antal	Nom. i alt	Værdi pr. stk.	Værdi i alt
14.664	9	131.976	336.403	3.027.624
21.996	4	87.984	504.604	2.018.416
23.124	1	23.124	530.481	530.481
24.252	4	97.008	556.358	2.225.433
25.380	5	126.900	582.235	2.911.177
25.944	1	25.944	595.174	595.174
26.508	1	26.508	608.113	608.113
28.764	5	143.820	659.867	3.299.334
32.148	6	192.888	737.498	4.424.989
36.660	1	36.660	841.007	841.007
37.224	1	37.224	853.945	853.945
39.620	1	39.620	908.911	908.911
	39	969.656		22.244.606
*) Funktionærlejlighed				
21.996	1	21.996		0
	40	991.652		22.244.606

*) Ledelsen har besluttet, at værdien af funktionærlejligheden fra og med 2009 fordeles som

en merværdi på de øvrige lejligheder.

Noter

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 ejendom er pantsat til sikkerhed for prioritetsgæld kr. 13 mio.

Værdipapirer med kursværdi på kr. 229.748 er pantsat til sikkerhed for renteswap, der på balancedagen har en negativ markedsværdi på kr. 6.071.249.