



Revisionsfirmaet Westergaard

Godkendte revisorer
Cand.merc.aud.
Statsautoriseret
Registreret

Ejendomsaktieselskabet Klostermarksgården, Roskilde

Kongebakken 18-26
4000 Roskilde

CVR nr.: 15463317

Årsrapport for 2018

Generalforsamling

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27/3-2019.

Dirigent:

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse for 1. januar til 31. december	11
Balance pr. 31. december	12
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsaktieselskabet Klostermarksgården, Roskilde Kongebakken 18-26 4000 Roskilde
	CVR nr.: 15463317 Stiftet: 16. november 1953 Hjemsted: Roskilde Regnskabsår: 1. januar til 31. december
Direktion	Carsten Colfach
Bestyrelse	Torben Boje Cortild Carsten Colfach Lone Neel Chrisander
Administrator	enp-advokater I/S Advokat Mikael Krüger Elisagårdsvej 5,3. 4000 Roskilde
Revisor	Revisionsfirmaet Westergaard Godkendt Revisionsanpartsselskab Søndergade 7 4130 Viby Sj. www.reviwest.dk

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2018 for Ejendomsaktieselskabet Klostermarksgården, Roskilde.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Den valgte praksis anses for hensigtsmæssig og de udførte regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.

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

Ledelsesberetningen indeholder efter ledelsens opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som den omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 15. februar 2019

I direktionen:




Carsten Colfach

I bestyrelsen:



Torben Boje Cortild



Carsten Colfach



Lone Neel Chrisander

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Klostermarksgården, Roskilde

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Klostermarksgården, Roskilde for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2018 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 forpligtigelser 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 i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 9, hvoraf fremgår usikkerhed ved opgørelse af aktiekronens værdi.

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 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådanne 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. Herunder:

- 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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- 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, den 15. februar 2019

Revisionsfirmaet Westergaard
Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR-nummer 35 98 93 15


Morten Skovbjerg Kristiansen
Statsautoriseret revisor
mne31448

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet 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 lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2, litra b (handelsværdi i henhold til valuarvurdering). Beregningen er vist i note 11. I beregningen er udskudt skat kr. 8.205.106 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 der i den givne situation kan ses bort fra den udskudte skatteforpligtelse. Såfremt udskudt skat fratrækkes fuldt ud i aktieværdien, ville denne udgøre i alt kr. 27.593.781 i stedet for kr. 35.798.977.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsregnskabet er ikke påvirket af væsentlige ændringer i aktiviteter eller økonomiske forhold.

Selskabets resultat udviser et overskud, som selskabets ledelse vurderer som tilfredsstillende.

Oplysning om egne aktier

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 afhænet aktier i året.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsregnskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Som følge af, at selskabet er omfattet af lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, 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 regnskabsmæssige skøn over brugstid og
- 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. 26.364, kr. 58.500 og kr. -52.728.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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 og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og når 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og gældsforpligtelser måles efterfølgende til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelsen

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Indtægter og omkostninger er periodiseret, således at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger og administrationsomkostninger.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regskabsposterne nettoomsætning, vareforbrug herunder omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og ændring i varebeholdninger, andre eksterne omkostninger samt andre driftsindtægter.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering af værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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.

Under hensatte forpligtelser er der afsat udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige saldi.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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). Værdiansættelsen er foretaget af en ejendomsmægler, der er valuar, den 24/1-19.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Materielle anlægsaktiver i øvrigt måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært til scrapværdien over aktivernes forventede brugstid, ansat således:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Produktionsanlæg og maskiner	5 - 10 år	0-10%

Restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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 andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer

Værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked er indregnet under omsætningsaktiver og måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. Unoterede værdipapirer måles til kostpris (anskaffelsessum).

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 denne afdækkede 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.

Resultatopgørelse for 1. januar til 31. december

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 t.kr.
	952.920	884
1 Afskrivninger	-23.315	-10
	929.605	874
Finansielle indtægter	57.251	115
Finansielle omkostninger	-616.989	-662
	-559.738	-547
	369.867	327
2 Skat af årets resultat	-81.418	-72
	288.449	255
Forslag til resultatdisponering		
Udbytte	0	0
Overført resultat	288.449	255
	288.449	255

Balance pr. 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
3 Grunde og bygninger	53.000.000	52.000
4 Produktionsanlæg og maskiner	0	23
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>53.000.000</u>	<u>52.023</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>53.000.000</u>	<u>52.023</u>
Andre tilgodehavender	2.500	0
Periodeafgrænsningsposter	45.488	21
Tilgodehavender i alt	<u>47.988</u>	<u>21</u>
Andre værdipapirer	<u>2.782.488</u>	<u>2.823</u>
Likvide beholdninger	<u>297.299</u>	<u>183</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.127.775</u>	<u>3.027</u>
Aktiver i alt	<u><u>56.127.775</u></u>	<u><u>55.050</u></u>

Balance pr. 31. december

Passiver

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 t.kr.
Selskabskapital	991.652	992
Reserve for opskrivninger	33.712.257	33.124
Overført resultat	-7.110.038	-7.267
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
5 Egenkapital i alt	<u>27.593.871</u>	<u>26.849</u>
Hensættelse til udskudt skat	8.205.106	7.995
Hensatte forpligtelser i alt	<u>8.205.106</u>	<u>7.995</u>
Gæld til realkreditinstitutter	13.058.500	13.092
Kreditinstitutter	6.749.370	6.580
Anden gæld	252.146	273
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>20.060.016</u>	<u>19.945</u>
6 Kortfristet del af de langfristede gældsforpligtelser	0	0
Anden gæld	268.782	261
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>268.782</u>	<u>261</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>20.328.798</u>	<u>20.206</u>
Passiver i alt	<u>56.127.775</u>	<u>55.050</u>
7 Eventualforpligtelser		
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige skøn og økonomiske forhold		
10 Lovkrævede nøgleoplysninger		
11 Beregning af aktieværdi		

Noter

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 t.kr.
1 <u>Afskrivninger</u> Produktionsanlæg og maskiner	<u>23.315</u>	<u>10</u>
	<u>23.315</u>	<u>10</u>
2 <u>Skat af årets resultat</u> Årets regulering af udskudt skat	<u>81.418</u>	<u>72</u>
	<u>81.418</u>	<u>72</u>

Noter

<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
3 <u>Grunde og bygninger</u>		
Kostpris pr. 1. januar	9.532.849	9.533
Tilgang i årets løb	246.212	0
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 31. december	<u>9.779.061</u>	<u>9.533</u>
Opskrivning pr. 1. januar	42.467.151	40.467
Tilgang i årets løb	753.788	2.000
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivning pr. 31. december	<u>43.220.939</u>	<u>42.467</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	0	0
Årets afskrivninger	0	0
Afskrivninger på afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>0</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>53.000.000</u>	<u>52.000</u>

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 31/12-18 i henhold til valuarvurdering af 24. januar 2019 af ejendomsmægler og valuar, Morten Ristock-Poulsen. Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017 udgør kr. 17.100.000.

Valuaren oplyser, at vurderingsrapportens beregninger er baseret på et DCF afkast på 3,75%. Afkastprocenten svarer til det forrentningskrav, en køber vil stille til ejendommens afkast. Jo højere krav der stilles til afkastet, jo lavere bliver ejendommens dagsværdi alt andet lige.

Dagsværdiberegningen er derfor følsom overfor udsving, idet en følsomhedsberegning viser, at en stigning i DCF afkastprocenten med 0,5% fra 3,75% til 4,25% vil medføre et fald i ejendomsværdien med kr. 9.000.000. Ved et fald i afkastgraden på 0,5% point vil værdien blive forøget med kr. 12.000.000.

Valuarvurderingen er maksimalt gældende i 18 måneder i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2, litra b. Vurderingen skal være gældende på handelstidspunktet.

Noter

<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
4 <u>Produktionsanlæg og maskiner</u>		
Kostpris pr. 1. januar	270.215	270
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 31. december	<u>270.215</u>	<u>270</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 1. januar	246.900	237
Årets afskrivninger	23.315	10
Afskrivninger på afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>0</u>
Akkumulerede afskrivninger pr. 31. december	<u>270.215</u>	<u>247</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u><u>0</u></u>	<u><u>23</u></u>

Noter

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 t.kr.
5 <u>Egenkapital</u>		
Selskabskapital		
Selskabskapital pr. 1. januar	991.652	992
	991.652	992
Reserve for opskrivninger		
Nettoopskrivninger pr. 1. januar	33.124.302	31.564
Årets opskrivning	753.788	2.000
Udskudt skat af opskrivning, ejendom	-165.833	-440
	33.712.257	33.124
Overført resultat		
Overført resultat pr. 1. januar	-7.266.174	-8.124
Dagsværdiregulering, renteswap	-169.632	772
Skat af dagsværdiregulering, renteswap	37.319	-170
Overført af årets resultat	288.449	255
	-7.110.038	-7.267
Forslag til udbytte for regnskabsåret		
Henlagt til udbytte pr. 1. januar	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	0
	0	0

Oplysning om egne aktier

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

<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
6 <u>Gældsforpligtelser</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	13.058.500	13.092
Afledte finansielle instrumenter	6.749.370	6.580
Anden gæld (aktionærermes deposita)	252.146	273
	<u>20.060.016</u>	<u>19.945</u>
Forpligtelser der forfalder inden for 1 år		
Gæld til realkreditinstitutter	0	0
Kreditinstitutter	0	0
Anden gæld	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Forpligtelser der forfalder efter 5 år		
Gæld til realkreditinstitutter	13.058.500	13.091
Afledte finansielle instrumenter	6.749.370	6.580
Anden gæld	0	0
	<u>19.807.870</u>	<u>19.671</u>

Prioritetsgælden er afdragsfri indtil 2040, hvorefter gælden skal afvikles over 5 kvartårlige 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% 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. 6.749.370. Modparten er Nykredit.

7 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets prioritetsgæld i alt kr. 13 mio. er der tinglyst pant i ejendommen Klostermarken, Roskilde Jorder, matr. nr. 0001fh.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør pr. balancedagen kr. 53 mio.

Noter

<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
-------------	---------------------------	-----------------------------

9 **Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige skøn og økonomiske forhold**

Selskabets aktivitet 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 lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk. 2, litra b (handelsværdi i henhold til valuarvurdering). Beregningen er vist i note 11. I beregningen er udskudt skat kr. 8.205.106 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 der i den givne situation kan ses bort fra den udskudte skatteforpligtelse. Såfremt udskudt skat fratrækkes fuldt ud i aktieværdien, ville denne udgøre i alt kr. 27.593.781 i stedet for kr. 35.798.977.

Derudover er der en generel usikkerhed knyttet til valuarvurderingen som følge af de forudsætninger, der ligger i DCF-modellen jf. note 3.

Noter

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 t.kr.
-------------	-------------	---------------

10 **Lovkrævede nøgleoplysninger**

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 er opregnet en række nøgleoplysninger om selskabets økonomi, der skal optages som noter i årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

1. Grundlæggende oplysninger om ejendomsaktieselskabet

		31-12-18	
		Antal	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	C1: Aktiestørrelse (ekskl. egen aktie, jf. note 11) C2: Oprindelig husleje reguleret gennem årene			

		År
D1	Foreningens stiftelsesår	1953
D2	Ejendommens opførelsesår	1955

Noter

<u>Note</u>	2018 kr.	2017 t.kr.
-------------	-------------	---------------

	Sæt kryds	Ja	Nej
E1	Hæfter den enkelte aktionær for mere, end der er betalt for aktien?		X
E2	<i>Ikke relevant</i>		

	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip ved beregning af aktieværdien		X	

		Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	53.000.000	15.349

		Kr.	Gns. Kr. pr. m2
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

		%
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

2. Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed

		Gns. kr. pr. aktie-m2 pr. år
H1	Boligafgift	521
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	65

Noter

<u>Note</u>		2018 kr.	2017 t.kr.	
		Forrige år	Sidste år	I år
J	Årets overskud (før afdrag), gns. Kr. pr. akties-m2 (sidste 3 år)	69	80	91
				Gns. Kr. pr. akties-m2
K1	Aktieværdi			11.286
K2	Gæld - omsætningsaktiver			5.423
K3	Teknisk aktieværdi			16.709
3. Byggeteknik og vedligeholdelse				
		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gns. Kr. pr. m2)	81	107	101
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. Kr. pr. m2)	0	0	0
M3	Vedligeholdelse i alt (kr. pr. m2)	81	107	101
				%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)		62	
		Forrige år	Sidste år	I år
R	Årets afdrag pr. aktie-m2 (sidste 3 år)	0	0	0

Noter

<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.		
11 <u>Beregning af aktieværdi</u>				
Ledelsen foreslår følgende værdiansættelse i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber § 5, stk.2, litra b (handelsværdi):				
Selskabets egenkapital pr. 31. december 2018	27.593.871			
Udskudt skat tilbageføres	8.205.106			
<u>Korrektioner i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber:</u>				
Værdi af ejendom i årsregnskabet tilbageføres	-53.000.000			
Værdi af ejendon i henhold til valuarvurdering af 24/1 2019	53.000.000			
Prioritetsgæld ifølge årsregnskabet, tilbageføres	13.058.500			
Prioritetsgæld opgjort til kursværdi	-13.058.500			
Renteswap ifølge årsregnskabet, tilbageføres	6.749.370			
Renteswap opgjort til kursværdi	-6.749.370			
	<u>35.798.977</u>			
Aktiekapital jf. nedenstående	<u>969.656</u>			
Beregnet aktiekurs pr. nom. kr. 100 aktie	<u>3.691,93</u>			
Fordeling af værdien på den enkelte aktie:				
Aktiestørrelse,				
nom.	Antal	Nom. i alt	Værdi pr. stk.	Værdi i alt
14.664	9	131.976	541.384	4.872.456
21.996	4	87.984	812.076	3.248.304
23.124	1	23.124	853.721	853.721
24.252	4	97.008	895.366	3.581.463
25.380	5	126.900	937.011	4.685.053
25.944	1	25.944	957.833	957.833
26.508	1	26.508	978.656	978.656
28.764	5	143.820	1.061.945	5.309.727
32.148	6	192.888	1.186.880	7.121.281
36.660	1	36.660	1.353.460	1.353.460
37.224	1	37.224	1.374.282	1.374.282
39.620	1	39.620	1.462.741	1.462.741
	<u>39</u>	<u>969.656</u>		<u>35.798.977</u>
Funktionærlejlighed *)				
21.996	1	21.996		0
	<u>40</u>	<u>991.652</u>		<u>35.798.977</u>

Noter

<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
-------------	--------------------	----------------------

*) Ledelsen har besluttet, at værdien af funktionærlejligheden fra og med 2009 fordeles som 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, hvor forudsætningerne for værdiansættelsen i øvrigt betinger det, eller hvis der i øvrigt foreligger oplysninger, som peger på en lavere værdi på handelstidspunktet.