

**Ejendomsaktieselskabet****Klosterparken****Kongebakken 6, 1. th.****4000 Roskilde****CVR-nummer 15 46 37 16****Årsrapport****1. januar 2016 - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den <sup>30.3</sup> 2017

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>7</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	19

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ejendomsaktieselskabet Klosterparken  
c/o Viggo Clausen  
Kongebakken 6, 1. th.  
4000 Roskilde

Hjemstedskommune:	Roskilde
CVR-nummer:	15 46 37 16
Regnskabsperiode:	1. januar 2016 - 31. december 2016
Stiftelsesdato:	24. marts 1953

### Bestyrelse

Viggo Clausen, formand  
Henrik Trygve Holck, næstformand  
Torben Christian Lyder

### Direktion

Torben Christian Lyder

### Pengeinstitut

Nordea Bank Danmark A/S  
Algade 16  
4000 Roskilde

### Revisor

Dansk Revision Roskilde  
Godkendt revisionsaktieselskab  
Køgevej 46A  
4000 Roskilde

Kontaktperson:

John Lorey Petersen

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 - 31. december 2016 for Ejendomsaktieselskabet Klosterparken.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, 1. marts 2017

### Direktionen:

  
Torben Christian Lyder

### Bestyrelsen:

  
Viggo Clausen  
Formand

  
Henrik Trygve Holck

  
Torben Christian Lyder

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Klosterparken

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Klosterparken 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 i årsregnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at selskabets ledelse ved beregning af aktieværdien på DKK 30.456.529 jf. note 22 har forudsat, at selskabet ikke forventer at sælge selskabets ejendom, og at den udskudte skat DKK 5.695.800 af opskrivning af ejendommen til handelsværdi ifølge valuervurdering ikke bliver aktuel, og derfor ikke skal fratrækkes i aktieværdien.

Lovgivning og praksis omkring beregning af aktieværdi i boligaktieselskaber er uklar med hensyn til, om man i den givne situation kan se bort fra den udskudte skat ved beregning af aktieværdien. Såfremt udskudt skat skal fratrækkes fuldt ud i aktieværdien, vil denne udgøre i alt DKK 24.760.729 i stedet for DKK 30.456.529.

#### 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 sådan findes. Fejlinformation 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

Roskilde, 1. marts 2017

### Dansk Revision Roskilde

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14678093



John Lorey Petersen  
Partner, registreret revisor

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at eje og administrere beboelsejendommen mart.nr. 1ff Klostermarken på Roskilde Kommunes bygrunde, beliggende Kongebakken 2-8, 4000 Roskilde. Ejendommen skal bebos af aktionærerne.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Selskabet har i årets løb omlagt det ene kreditforeningslån med hovedstol på DKK 1.000.000 fra 4% til 2%. Denne låneomlægning har medført en udgift i regnskabet på DKK 58.619 i form af kurstab.

I lyset af denne ekstraordinære omkostning må regnskabet betegnes som tilfredsstillende.

Fremadrettet medfører låneomlægningen en årlig reduktion i omkostninger til renter og bidrag på ca. DKK 20.000 pr år.

Af større og ordinære aktiviteter kan nævnes: Etablering af en solterrasse ved gavlen mod syd, fældning af en del store træer og genplantning og understrygning af tegltag.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.



Note	Resultatopgørelse	2016 DKK	2015 1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
1	Indtægter	894.741	859
2	Skat og forsikringer	-184.236	-181
3	Diverse omkostninger	-97.651	-96
4	Energiforbrug mv.	-142.197	-134
5	Vedligeholdelse	-249.584	-237
6	Andre eksterne omkostninger	-87.093	-80
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>133.980</b>	<b>130</b>
7	Finansielle indtægter	360	0
8	Finansielle omkostninger	-176.953	-100
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-42.613</b>	<b>30</b>
9	Skat af årets resultat	-2.506	-23
	<b>Årets resultat</b>	<b>-45.119</b>	<b>7</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	-45.119	7
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-45.119</b>	<b>7</b>
10	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2016 DKK	2015 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
11	Grunde og bygninger	32.500.000	28.500
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>32.500.000</b>	<b>28.500</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>32.500.000</b>	<b>28.500</b>
12	Andre tilgodehavender	12.565	26
	Periodeafgrænsningsposter	30.162	29
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>42.726</b>	<b>55</b>
13	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>313.186</b>	<b>302</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>355.912</b>	<b>357</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>32.855.912</b>	<b>28.857</b>

Note	Balance	2016 DKK	2015 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
14	Virksomhedskapital	511.780	512
15	Reserve for opskrivninger	25.468.056	22.344
16	Overført resultat	-1.184.444	-1.139
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>24.795.392</b>	<b>21.716</b>
17	Hensættelser til udskudt skat	5.498.578	4.620
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>5.498.578</b>	<b>4.620</b>
18	Gæld til realkreditinstitutter	2.380.522	2.349
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.380.522</b>	<b>2.349</b>
18	Gæld til realkreditinstitutter, afdrag 2017	60.200	56
	Modtaget depositum	11.500	12
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	68.557	69
	Anden gæld	41.164	35
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>181.420</b>	<b>171</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>8.060.520</b>	<b>7.141</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>32.855.912</b>	<b>28.857</b>
19	Eventualforpligtelser		
20	Kontraktlige forpligtelser		
21	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
22	Beregning af aktieværdi		
23	Nøgletal		

	2016	2015
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK
<b>1 Indtægter</b>		
Boligafgifter	809.208	788
Antenneudlejning	46.590	46
Administrationsgebyr	26.158	0
Lejeindtægter selskabslokaler	2.700	15
Vaskeriindtægter	10.085	10
<b>Indtægter i alt</b>	<b>894.741</b>	<b>859</b>
<b>2 Skat og forsikringer</b>		
Ejendomsforsikringer	35.432	35
Ejendomsskatter	148.804	147
<b>Skat og forsikringer i alt</b>	<b>184.236</b>	<b>181</b>
<b>3 Diverse omkostninger</b>		
Rengøring og vinduespolering	77.342	77
Varmeregnskab	20.309	20
<b>Diverse omkostninger i alt</b>	<b>97.651</b>	<b>96</b>
<b>4 Energiforbrug mv.</b>		
Elektricitet	13.797	15
Kloakafgifter	50.342	48
Renovation	49.387	41
Vandforbrug	28.671	30
<b>Energiforbrug mv. i alt</b>	<b>142.197</b>	<b>134</b>

<b>Noter</b>	2016	2015
	DKK	1.000 DKK
<b>5 Vedligeholdelse</b>		
Diverse	1.822	7
Ejendomsservice	74.193	75
Elektriker	118	4
Glarmester	2.626	0
Hobbyrum	1.667	0
Maler	0	1
Murer	33.862	50
VVS	16.978	25
Selskabslokale	15.999	4
Udvendige kloaker	0	3
Udendørs arealer	102.320	70
<b>Vedligeholdelse i alt</b>	<b>249.584</b>	<b>237</b>
<b>6 Andre eksterne omkostninger</b>		
Bestyrelse	3.963	4
Bogføringsassistance	27.650	19
Gaver og blomster	3.669	2
Generalforsamling og møder	8.000	8
Kontorartikler	3.878	4
Porto og gebyrer	4.284	7
Regnskabsassistance	18.180	15
Revisorhonorar	8.281	8
Revisorhonorar, sidste år	563	0
Rådgivning i øvrigt	0	4
Vurdering af ejendom	8.625	9
<b>Andre eksterne omkostninger i alt</b>	<b>87.093</b>	<b>80</b>
<b>7 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter, pengeinstitutter	360	0
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>360</b>	<b>0</b>
<b>8 Finansielle omkostninger</b>		
Kurstab ved indfrielse af lån	58.619	0
Låneomkostninger/amortiseret rente	22.072	1
Renter, realkreditlån	96.262	99
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>176.953</b>	<b>100</b>

Noter	2016	2015
	DKK	1.000 DKK
<b>9 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	2.506	338
Regulering af udskudt skat, ændret selskabsskatteprocent	0	-315
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>2.506</b>	<b>23</b>
<b>10 Antal beskæftigede</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1,0	1,0
<b>11 Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar	1.336.144	1.336
Kostpris 31. december	1.336.144	1.336
Opskrivninger 1. januar	27.163.856	25.164
Årets opskrivninger	4.000.000	2.000
Opskrivninger 31. december	31.163.856	27.164
<b>Grunde og bygninger i alt</b>	<b>32.500.000</b>	<b>28.500</b>
<b>12 Andre tilgodehavender</b>		
Fors, vand- og varmeafregninger	12.565	26
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>12.565</b>	<b>26</b>
<b>13 Likvide beholdninger</b>		
Nordea Bank Danmark A/S	303.053	302
Nordea Bank Danmark A/S	10.133	0
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>313.186</b>	<b>302</b>

Noter	2016	2015
	DKK	1.000 DKK
<b>14 Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital, primo	511.780	512
<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b>511.780</b>	<b>512</b>
6 stk. A-aktier á DKK 21.572	129.432	130
6 stk. A-aktier á DKK 21.005	126.030	126
6 stk. A-aktier á DKK 19.169	115.014	115
6 stk. A-aktier á DKK 18.636	111.816	112
8 stk. B-aktier Á DKK 3.686	29.488	29
<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b>511.780</b>	<b>512</b>
<b>15 Reserve for opskrivninger</b>		
Opskrivningshenlæggelser, primo	22.343.656	20.483
Årets henlæggelse til reserve	4.000.000	2.000
Årets henlæggelse til reserve, regulering af udskudt skat	-875.600	-139
<b>Reserve for opskrivninger i alt</b>	<b>25.468.056</b>	<b>22.344</b>
<b>16 Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	-1.139.325	-1.147
Årets overførte resultat	-45.119	7
<b>Overført resultat i alt</b>	<b>-1.184.444</b>	<b>-1.139</b>
<b>17 Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat, primo	4.620.472	4.459
Årets ændring, udskudt skat af opskrivningshenlæggelse	875.600	139
Årets ændring, udskudt skat af øvrige poster	2.506	23
<b>Hensættelser til udskudt skat i alt</b>	<b>5.498.578</b>	<b>4.620</b>
Der fordeles således:		
Udskudt skat af opskrivninger, grunde og bygninger	5.695.800	4.820
Udskudt skat af øvrige poster	-197.222	-200
<b>Hensættelser til udskudt skat i alt</b>	<b>5.498.578</b>	<b>4.620</b>

	2016	2015
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK
<b>18</b>		
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Nordea Kredit Realkreditaktieselskab	976.000	0
Nordea Kredit Realkreditaktieselskab	0	917
Nordea Kredit Realkreditaktieselskab	1.489.583	1.526
I alt	<u>2.465.583</u>	<u>2.443</u>
Overført til kortfristet gæld, afdrag 2017	<u>-60.200</u>	<u>-56</u>
Låneomkostninger, primo	-37.969	-39
Årets bevægelse	13.108	1
Låneomkostninger, ultimo	<u>-24.861</u>	<u>-38</u>
<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>	<b><u>2.380.522</u></b>	<b><u>2.349</u></b>
Andel af gæld der forfalder efter 5 år	2.149.987	2.145
Kursværdi af gæld til realkreditinstitutter	2.500.245	2.478



## Noter

---

### 19 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået lejeaftale med TT-Netværket P/S om antenneposition. Lejeaftalen er uopsigelig fra selskabets side i 10 år fra lejeaftalens ændring i 2014. Lejeaftalen er uopsigelig fra TT-Netværket P/S i 5 år fra lejeaftalens ændring i 2014.

### 20 Kontraktlige forpligtelser

Ingen.

### 21 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 2.465.583, er der tinglyst ejerpantebreve i grunde og bygninger med nom. DKK 2.537.000. Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger pr. 31. december 2016 udgør DKK 32.500.000.

Til sikkerhed for bestyrelsesansvar er der tegnet en forsikring hos Alm. Brand Forsikring. Denne forsikring dækker direkte formuetab for indtil DKK 1.000.000 pr. år og højst DKK 500.000 for hver forsikringsbegivenhed. Der er selvrisiko på hvert tab på højst DKK 5.000.

## Noter

### 22 Beregning af aktieværdi

Selskabet er omfattet af "lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber. I §§ 8-11a er nævnt de paragraffer selskabet er omfattet af. Selskabet drives ikke med gevinst for øje.

Selskabets ledelse foreslår følgende værdiansættelse i henhold til "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" § 5, stk. 2, litra b (handelsværdi i henhold til valuarvurdering)

Aktiekapital	511.780
Reserver for opskrivninger før skat	31.163.856
Overført resultat	-1.184.444
Reguleringer:	
Værdi af grunde og bygninger ifølge årsregnskabet tilbageføres	-32.500.000
Værdi af grunde og bygninger ifølge valuarvurdering	32.500.000
Prioritetsgæld ifølge årsregnskabet tilbageføres	2.465.583
Prioritetsgæld opgjort til kontantværdi	-2.500.245
<b>Aktieværdi i alt</b>	<b>30.456.529</b>

Fordeling af værdien på den enkelte aktie

Aktiestørrelse Nominelt	Antal	Nominel værdi i alt	Værdi pr. stk.	
21.572	6	129.432	1.238.771	7.702.625
21.005	6	126.030	1.250.028	7.500.169
19.169	6	115.014	1.140.766	6.844.596
18.636	6	111.816	1.109.047	6.654.280
3.686	8	29.488	219.358	1.754.859
<b>I alt</b>	<b>32</b>	<b>511.780</b>		<b>30.456.529</b>

Beregning af aktiernes aktieværdi er opgjort uden den i årsregnskabet hensatte udskudte skat på opskrivning af grunde og bygninger på DKK 5.695.800, da det er ledelsens opfattelse, at selskabet ikke på noget tidspunkt forventes at afhænde ejendommen.

#### Usikkerhed ved beregning af aktieværdi

Der er dog knyttet en usikkerhed omkring denne beregningsforudsætning, idet lovgivning og praksis omkring beregning af aktieværdi i ejendomsaktieselskaber er 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 ville denne udgøre DKK 24.760.729 i stedet for DKK 30.456.529.

## Noter

---

### 23 Nøgletal

Nøgletallene viser centrale dele af foreningens økonomi og er primært udregnet på baggrund af arealer. I ejendomsaktieselskabet anvendes aktieværdierne som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for aktieværdi og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte aktionær.

#### Lovkrævede nøgleoplysninger

I henhold til §2 og §3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6 januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, er der opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

- B1 Antal aktielejligheder udgør 24 stk. inkl. 8 værelser med et samlet areal på 2429 m2
- B5 Øvrige lejemål kældre (samt vaskerum, kontor, festlokale mv.) udgør 885 m2
- B6 I alt udgør ejendommen 3314 m2 (ingen erhvervsandele, boliglejemål eller erhvervslejemål)
  
- C1 Aktiekapitalen på DKK 511.780 anvendes som fordelingstal ved opgørelse af aktieværdien
- C2 Boligernes antal m2 på 3314 m2 anvendes som hovedregel som fordeling af boligafgiften
- C3 Nogle lejligheder betaler herudover et mindre fast beløb på grund af særlige forhold/fordele
  
- D1 Aktieselskabets stiftelsesår er 1953
- D2 Ejendommens opførelsesår er 1954
  
- E1 Den enkelte aktionær hæfter ikke for mere end den indbetalte aktiekapital
- E2 Selskabets aktionærer hæfter alene med deres indbetalte aktiekapital for selskabets forpligtelser
  
- F1 Der anvendes valuarvurdering ved beregning af aktieværdien
- F2 Valuarvurdering udgør pr. statusdagen for 2016 DKK 32.500.000 eller DKK 9.087 pr. m2 (3314 m2)
- F3 Generalforsamlingsbestemte reserver og andre reserver udgør 0 (0%)
  
- G1 Aktieselskabet har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved ophør/opløsning
- G2 Ejendommen er ikke pålagt tilskudsbestemmelser (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19.10.2009)
- G3 Der er ikke tinglyst tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på selskabets ejendom
  
- H1 Boligafgiften udgør DKK 338 pr. m2 (68.436 x 12 mdr./ 2429 m2)
- H2 Erhvervslejeindtægter udgør DKK 46.590
- H3 Boligindtægter udgør DKK 0
  
- J Årets resultat pr. m2 udgør DKK -19 (-45.119/2429 m2)
  
- K1 Aktieværdien udgør pr. m2 DKK 12.539 (30.456.529/2429 m2)
- K2 Gæld - omsætningsaktiver udgør pr. m2 DKK 909 (2.564.559-355.912=2.208.647/2429 m2)
- K3 Teknisk værdi udgør pr. m2 DKK 13.448 (12.539+909)
  
- M1 Vedligeholdelse, løbende udgør pr. m2 DKK 75 (249.584/3314 m2)
- M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering udgør pr. m2 DKK 0 (0/3314 m2)
  
- P Aktieselskabets friværdi udgør 92% (32.500.000-2.564.559=29.935.441/32.500.000x100)
  
- R Årets afdrag for 2016 udgør pr. m2 DKK 23 (55.759/2429 m2)

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Selskabet er ligeledes omfattet af "Lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber" jf. lovens §§ 8 – 11 a.

Regnskabstallene er tilpasset regnskabsbestemmelserne, idet vi gør opmærksom på, at der er tale om et ikke-erhvervsdrivende selskab, idet selskabet ikke arbejder med gevinst for øje.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer 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 forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

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 omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførslers som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Resultatopgørelsen

#### Indtægtskriterie

Boligaft og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, boligsalgsafgifter mv. indtægtsføres i takt med selskabets modtagelse af oplysninger om indbetalte indtægter. Disse indtægter er således ikke nødvendigvis periodiseret fuldt ud i regnskabsperioden.

#### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, elektricitet, vand og renovation, rengøring, vedligeholdelse og nyanskaffelser til ejendommen og samt udendørs arealer.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

#### Skat af årets resultat

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

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til den kontante handelsværdi som en udlejningsejendom (dagsværdi), idet der under egenkapitalen er opført reserve opskrivninger, som modpost. Værdiansættelsen foretages af en statsautoriseret ejendomsmægler, der er valuar. Værdiansættelsen må ikke være mere end 18 måneder gammel.

Som følge af værdiansættelsen til dagsværdi afskrives der ikke på bygninger.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

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

### Likvide beholdninger

Omfatter indestående i pengeinstitutter.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi 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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Øvrige noter

#### Aktieværdi

Bestyrelsens forslag til aktieværdi fremgår af særskilt opgørelse i note 22. Aktieværdien opgøres i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskabersamt vedtægterne.

Vedtægterne bestemmer desuden, at selvom der lovligt kan vedtages en højere aktieværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne aktieværdi, der er gældende.

#### Nøgletalsoplysninger

De i note 23 anførte nøgletalsoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af "andelsboliger".