

**Ejendomsaktieselskabet**

**Klosterparken**

**Kongebakken 6, 1. th.**

**4000 Roskilde**

**CVR-nummer 15 46 37 16**

**Årsrapport**

**1. januar 2015 - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling

den 4/4 2016

Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Aktiver	11
Passiver	12
Noter	13

## 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 2015 - 31. december 2015

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er ifølge vedtægterne er at eje og administrere beboelsesejendommen mart.nr. 1ff Klostermarken på Roskilde Kommunes bygrunde, beliggende Kongebakken 2-8, 4000 Roskilde. Ejendommen skal bebos af aktionærerne.

### Bestyrelse

Viggo Clausen, formand  
Henrik Trygve Holck, næstformand  
Ferenc Horvarth

### Direktion

Ferenc Horvath

### 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 2015 - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, 19. februar 2016

**Direktionen:**



Ferenc Horvath

**Bestyrelsen:**



Viggo Clausen

Formand



Henrik Trygve Holck

Næsteformand



Ferenc Horvath

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

### Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Klosterparken

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Klosterparken for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt selskabets vedtægter.

### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt selskabets vedtægter. 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, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen 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, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt selskabets vedtægter.

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at selskabets ledelse ved beregning af aktieværdien på DKK 26.501.001 jf. note 21 har forudsat, at selskabet ikke forventer at sælge selskabets ejendom, og at den udskudte skat DKK 4.820.200 af opskrivning af ejendommen til handelsværdi ifølge valuarvurdering 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 21.680.801 i stedet for DKK 26.501.001.

Roskilde, 19. februar 2016

### Dansk Revision Roskilde

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14678093

  
John Lorey Petersen  
Partner, registreret revisor

## 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

Boligafgift og lejeindtægt vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Indtægter fra vaskeri, boligsalgsgifter 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.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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 nominal 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 nominal 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 21. 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.

#### Nøgleoplysninger

De i note 22 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af §2 og §3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015, jf. andelsboligforeningslovens §6, stk.2 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af "andelsboliger".

Note	Resultatopgørelse	2015 DKK	2014 1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
1	Indtægter	858.547	821
	Indtægtsført deposita	0	81
2	Skat og forsikringer	-181.483	-172
3	Diverse omkostninger	-96.201	-87
4	Energiforbrug mv.	-133.762	-131
5	Vedligeholdelse	-237.172	-189
	<b>Nettoresultat ejendommens drifts</b>	<b>209.928</b>	<b>323</b>
6	Andre eksterne omkostninger	-79.979	-74
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>129.949</b>	<b>249</b>
	Finansielle indtægter	359	0
7	Finansielle omkostninger	-100.128	-179
	<b>Resultat før skat</b>	<b>30.180</b>	<b>70</b>
8	Skat af årets resultat	-22.970	1
	<b>Årets resultat</b>	<b>7.210</b>	<b>71</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	7.210	71
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>7.210</b>	<b>71</b>

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
9	Grunde og bygninger	28.500.000	26.500
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>28.500.000</b>	<b>26.500</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>28.500.000</b>	<b>26.500</b>
10	Andre tilgodehavender	25.619	27
	Periodeafgrænsningsposter	29.400	29
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>55.019</b>	<b>56</b>
11	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>301.694</b>	<b>299</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>356.714</b>	<b>354</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>28.856.714</b>	<b>26.854</b>

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
12	Virksomhedskapital	511.780	512
13	Reserve for opskrivninger	22.343.656	20.483
14	Overført resultat	-1.139.325	-1.147
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>21.716.111</b>	<b>19.848</b>
15	Hensættelser til udskudt skat	4.620.472	4.459
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>4.620.472</b>	<b>4.459</b>
16	Gæld til realkreditinstitutter	2.349.198	2.404
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.349.198</b>	<b>2.404</b>
16	Gæld til realkreditinstitutter, afdrag 2016	55.759	54
17	Modtagne forudbetalinger	11.500	12
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	69.086	51
	Anden gæld	34.587	28
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>170.933</b>	<b>144</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>7.140.602</b>	<b>7.006</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>28.856.714</b>	<b>26.854</b>
18	Hovedaktivitet		
19	Eventualforpligtelser		
20	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
21	Beregning af aktieværdi		
22	Nøgletal		

	2015	2014
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK
<b>1 Indtægter</b>		
Antenneudlejning	46.313	45
Boligafgifter	787.640	760
Lejeindtægter selskabslokaler	14.970	3
Vaskeriindtægter	9.625	13
<b>Indtægter i alt</b>	<b>858.547</b>	<b>821</b>
<b>2 Skat og forsikringer</b>		
Ejendomsforsikringer	-34.943	-35
Ejendomsskatter	-146.540	-138
<b>Skat og forsikringer i alt</b>	<b>-181.483</b>	<b>-172</b>
<b>3 Diverse omkostninger</b>		
Varmeregnskab	-19.607	-19
Rengøring og vinduespolering	-76.594	-68
<b>Diverse omkostninger i alt</b>	<b>-96.201</b>	<b>-87</b>
<b>4 Energiforbrug mv.</b>		
Elektricitet	-14.802	-14
Kloakafgifter	-48.063	-47
Renovation	-41.313	-41
Vandforbrug	-29.584	-29
<b>Energiforbrug mv. i alt</b>	<b>-133.762</b>	<b>-131</b>
<b>5 Vedligeholdelse</b>		
Diverse	6.827	2
Elektriker	3.743	7
Ejendomsservice	74.909	74
Glarmester	17	0
Maler	1.125	8
Murer	49.707	31
Selskabslokale	3.620	23
Tømrer	0	1
Udendørs arealer	69.625	27
Udvendige kloaker	2.500	3
VVS	25.100	13
<b>Vedligeholdelse i alt</b>	<b>237.172</b>	<b>189</b>

	2015	2014
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK
<b>6 Andre eksterne omkostninger</b>		
Bestyrelse	4.037	4
Bogføringsassistance	19.425	17
Gaver og blomster	1.912	0
Generalforsamling, møder og 60 år	7.945	13
Kontorartikler	3.868	4
Porto og gebyrer	6.886	5
Regnskabsassistance	15.000	15
Revisorhonorar	8.281	8
Revisorhonorar, sidste år	0	7
Rådgivning i øvrigt	4.000	0
Vurdering af ejendom	8.625	11
Vurdering af ejendom, sidste år	0	-10
<b>Andre eksterne omkostninger i alt</b>	<b>79.979</b>	<b>74</b>
<b>7 Finansielle omkostninger</b>		
Kurstab ved indfrielse af lån	0	55
Låneomkostninger til fradrag	1.451	1
Renter, realkreditlån	98.677	122
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>100.128</b>	<b>179</b>
<b>8 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	338.002	189
Regulering af udskudt skat, ændret selskabsskatteprocent	-315.032	-190
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>22.970</b>	<b>-1</b>
<b>9 Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar	1.336.144	1.336
Kostpris 31. december	1.336.144	1.336
Opskrivninger 1. januar	25.163.856	24.164
Årets opskrivninger	2.000.000	1.000
Opskrivninger 31. december	27.163.856	25.164
<b>Grunde og bygninger i alt</b>	<b>28.500.000</b>	<b>26.500</b>

	2015	2014
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK
<b>10 Andre tilgodehavender</b>		
Fors, vand- og varmeafregninger	25.619	27
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>25.619</b>	<b>27</b>
<b>11 Likvide beholdninger</b>		
Kasse	0	2
Nordea Bank Danmark A/S 6890 175 773	0	194
Nordea Bank Danmark A/S 2551 383 140	301.694	103
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>301.694</b>	<b>299</b>
<b>12 Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital, primo	511.780	512
<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b>511.780</b>	<b>512</b>
Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier således:		
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>
Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen de seneste 5 år.		
<b>Reserve for opskrivninger</b>		
Opskrivningshenlæggelser, primo	20.482.656	18.264
Årets henlæggelse til reserve	2.000.000	1.000
Årets henlæggelse til reserve, regulering af udskudt skat	-139.000	1.219
<b>Reserve for opskrivninger i alt</b>	<b>22.343.656</b>	<b>20.483</b>
<b>14 Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	-1.146.535	-1.218
Årets overførte resultat	7.210	71
<b>Overført resultat i alt</b>	<b>-1.139.325</b>	<b>-1.147</b>



	2015	2014
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK
<b>15 Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat, primo	4.458.502	5.678
Årets ændring, udskudt skat af opskrivningshenslæggelse	139.000	-1.219
Årets ændring, udskudt skat af øvrige poster	22.970	-1
<b>Hensættelser til udskudt skat i alt</b>	<b>4.620.472</b>	<b>4.459</b>
Der fordeles således:		
Udskudt skat af opskrivinger, grunde og bygninger	4.820.200	4.681
Udskudt skat af øvrige poster	-199.728	-223
Hensættelser til udskudt skat i alt	4.620.472	4.459
<b>16 Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Nordea Kredit Realkreditaktieselskab	917.277	936
Nordea Kredit Realkreditaktieselskab	1.525.649	1.561
Nordea Kredit Realkreditaktieselskab i alt	2.442.926	2.497
Overført til kortfristet gæld, afdrag 2016	-55.759	-54
Låneomkostninger, primo	-39.420	-24
Årets bevægelse	1.451	-15
Låneomkostninger, ultimo	37.969	-39
<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>	<b>2.349.198</b>	<b>2.404</b>
Andel af gæld der forfalder efter 5 år	2.144.920	2.209
Kursværdi af gæld til realkreditinstitutter	2.478.236	2.571
<b>17 Modtagne forudbetalinger</b>		
Depositum antenne	11.500	12
<b>Modtagne forudbetalinger i alt</b>	<b>11.500</b>	<b>12</b>
<b>18 Hovedaktivitet</b>		
Selskabets formål er ifølge vedtægterne er at eje og administrere beboelsesejendommen mart.nr. 1ff Klostermarken på Roskilde Kommunes bygrunde, beliggende Kongebakken 2-8, 4000 Roskilde. Ejendommen skal bebos af aktionærerne.		

	2015	2014
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

---

**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 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 2.442.926, er der tinglyst ejerpantebreve i grunde og bygninger med nom. DKK 2.561.000. Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger pr. 31. december 2015 udgør DKK 28.500.000.

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 selvrisko på hvert tab på højst DKK 5.000.

	2015	2014
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK

## 21 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	27.163.856
Overført resultat	-1.139.325
Reguleringer:	
Værdi af grunde og bygninger ifølge årsregnskabet tilbageføres	-28.500.000
Værdi af grunde og bygninger ifølge valuarvurdering	28.500.000
Prioritetsgæld ifølge årsregnskabet tilbageføres	2.442.926
Prioritetsgæld opgjort til kontantværdi	-2.478.236
<b>Aktieværdi i alt</b>	<b>26.501.001</b>

Fordeling af værdien på den enkelte aktie

Aktiestørrelse Nominelt	Antal	Nominel værdi i alt	Værdi pr. stk.	
21.572	6	129.432	1.117.042	6.702.250
21.005	6	126.030	1.087.681	6.526.088
19.169	6	115.014	992.610	5.955.657
18.636	6	111.816	965.010	5.790.058
3.686	8	29.488	190.869	1.526.948
<b>I alt</b>	<b>32</b>	<b>511.780</b>		<b>26.501.001</b>

Beregning af aktiernes aktieværdi er opgjort uden den i årsregnskabet hensatte udskudte skat på opskrivning af grunde og bygninger på DKK 4.820.200, 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 21.680.801 i stedet for DKK 26.501.001.

## 22 Nøgletal

Noter	2015	2014
	DKK	1.000 DKK

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 m<sup>2</sup>
- B5 Øvrige lejemål kældre (samt vaskerum, kontor, festlokale mv.) udgør 885 m<sup>2</sup>
- B6 I alt udgør ejendommen 3314 m<sup>2</sup> (ingen erhvervsandele, boliglejemål eller erhvervslejemål)
  
- C1 Aktiekapitalen på DKK 511.780 anvendes som fordelingstal ved opgørelse af aktieværdien
- C2 Boligernes antal m<sup>2</sup> på 3114 m<sup>2</sup> 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 2015 DKK 28.500.000 eller DKK 8600 pr. m<sup>2</sup> (3314 m<sup>2</sup>)
- 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 327 pr. m<sup>2</sup> (66.280 x 12 mdr./ 2429 m<sup>2</sup>)
- H2 Erhvervslejeindtægter udgør DKK 46.313
- H3 Boligindtægter udgør DKK 0
  
- J Årets resultat pr. m<sup>2</sup> udgør DKK 3 (7.210/2429 m<sup>2</sup>)
  
- K1 Aktieværdien udgør pr. m<sup>2</sup> DKK 10.905 (26.489.448/2429 m<sup>2</sup>)
- K2 Gæld - omsætningsaktiver udgør pr. m<sup>2</sup> DKK 891 (2.520.130-356.714=2.193.506/2429 m<sup>2</sup>)
- K3 Teknisk værdi udgør pr. m<sup>2</sup> DKK 11.796 (10.905+891)
  
- M1 Vedligeholdelse, løbende udgør pr. m<sup>2</sup> DKK 72 (237.172/3314 m<sup>2</sup>)
- M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering udgør pr. m<sup>2</sup> DKK 0 (0/3314 m<sup>2</sup>)
  
- P Aktieselskabets friværdi udgør 91% (28.500.000-2.520.130=25.979.870/28.500.000x100)
  
- R Årets afdrag for 2015 udgør pr. m<sup>2</sup> DKK 22 (54.160/2429 m<sup>2</sup>)

