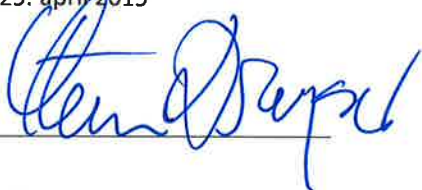


**Ejendomsaktieselskabet
Kongebakken 10-16, Roskilde
Kongebakken 12. 1. tv.
4000 Roskilde**

CVR-nummer 24 27 57 28

**Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 29. april 2019



Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	19

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsaktieselskabet Kongebakken 10-16, Roskilde
Kongebakken 12. 1. tv.
4000 Roskilde

Hjemstedskommune:	Roskilde
CVR-nummer:	24 27 57 28
Regnskabsperiode:	1. januar 2018 - 31. december 2018
Stiftelsesdato:	12. juli 1954

Bestyrelse

Claus Kaarup, formand
Gyda Olesen
Kim Sonne

Direktion

Kim Sonne

Pengeinstitut

Spar Nord Bank A/S

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 2018 - 31. december 2018 for Ejendomsaktieselskabet Kongebakken 10-16, Roskilde.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, 11. marts 2019

Direktionen:



Kim Sonne

Bestyrelsen:



Claus Kaarup
Formand



Kim Sonne



Gyda Olsen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Kongebakken 10-16, Roskilde

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Kongebakken 10-16, Roskilde for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 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 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 vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at selskabets ledelse ved beregning af aktieværdien på DKK 32.639.784 jf. note 20 har forudsat, at selskabet ikke forventer at sælge selskabets ejendom, og at den udskudte skat DKK 6.729.800 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 25.909.984 i stedet for DKK 32.639.784.

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 regnskabsbrugere 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 revisionshandling 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 revisionshandling, 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, 11. marts 2019

Dansk Revision Roskilde

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14678093


John Lorey Petersen
Partner, registreret revisor
mne3328

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at eje og drive den på matr.nr. 1-fg klostermarken, Roskilde, beliggende ejendom, der tjener aktionærerne til bolig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har forsat sine normale driftsaktiviteter.

Der er i året foretaget løbende vedligeholdelse og reparationer af ejendommen herunder forebyggelse af fugtskader i kælderen, en betydelig udvidelse af den eksisterende containerplads og i anlæg af en ny terrasse syd for ejendommen.

For den fremtidige vedligeholdelse forudser bestyrelsen, at der indenfor de næste par år kan komme en større investering i renovering af ejendommens vvs installationer.

Vi har omlagt et afdragsfrit 30 års kreditforeningslån med fast rente til et "F5" kreditforeningslån *med* afdrag. Det giver en årlig besparelse på ca. TDKK 100 fra 2019 – men der har i 2018 været en omkostninger til lånomlægningen på TDKK 167. Omlægningen betyder, at vores økonomiske tidshorisont er ændret fra 30 til 5-10 år. Bestyrelsen har vurderet dette til at være i orden dels fordi selskabet har en relativ solid økonomi, dels fordi gælden nedbringes ca. TDKK 500 mere end ellers over de næste 5 år.

Årets resultat – et overskud på TDKK 131 – er TDKK 139 mindre en budgetteret. Det skyldes primært ikke budgetteret omkostninger i forbindelse med lånomlægningen.

Årets udvikling og resultat anses dog for tilfredsstillende, og årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Ejendommen er senest valuarvurderet til en værdi på TDKK 37.000, en stigning på TDKK 2.000 i forhold til året før. Dette, sammenholdt med selskabets resultat for året, og der ikke er optaget nye lån i året, betyder, at aktieværdien er steget med 6,7 % i forhold til sidste års regnskab.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

Note	Resultatopgørelse	2018 DKK	2017 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
1	Indtægter	1.053.537	1.052
2	Skat og forsikringer	-217.861	-217
3	Diverse omkostninger	-42.267	-43
4	Energiforbrug mv.	-71.642	-81
5	Vedligeholdelse	-149.145	-983
6	Andre eksterne omkostninger	-85.647	-190
	Bruttofortjeneste	486.974	-463
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-4.400	-1
	Resultat før finansielle poster	482.574	-465
8	Finansielle omkostninger	-300.388	-142
	Resultat før skat	182.186	-606
9	Skat af årets resultat	-51.514	133
	Årets resultat	130.672	-473
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	130.672	-473
	Resultatdisponering i alt	130.672	-473
10	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2018 DKK	2017 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
11	Grunde og bygninger	37.000.000	35.000
12	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	16.500	21
	Materielle anlægsaktiver	37.016.500	35.021
	Anlægsaktiver i alt	37.016.500	35.021
13	Andre tilgodehavender	19.030	30
	Periodeafgrænsningsposter	39.431	2
	Tilgodehavender	58.461	32
14	Likvide beholdninger	849.889	706
	Omsætningsaktiver i alt	908.350	738
	Aktiver i alt	37.924.850	35.759

Note	Balance	2018 DKK	2017 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
	Virksomhedskapital	551.600	552
	Reserve for opskrivninger	28.720.379	27.158
	Overført resultat	-3.284.565	-3.415
	Egenkapital i alt	25.987.414	24.295
15	Hensættelser til udskudt skat	6.060.396	5.571
	Andre hensatte forpligtelser	40.000	40
	Hensatte forpligtelser	6.100.396	5.611
16	Gæld til realkreditinstitutter	5.488.577	5.575
	Langfristede gældsforpligtelser	5.488.577	5.575
16	Gæld til realkreditinstitutter, afdrag 2019	254.833	152
	Modtagne forudbetalinger	0	12
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	54.218	73
	Anden gæld	39.412	42
	Kortfristede gældsforpligtelser	348.463	278
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	11.937.436	11.465
	Passiver i alt	37.924.850	35.759
17	Eventualforpligtelser		
18	Kontraktlige forpligtelser		
19	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
20	Beregning af aktieværdi		
21	Nøgletal		

Note	Egenkapitalopgørelse	2018 DKK	2017 1.000 DKK
Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december			
	Virksomhedskapital, primo	551.600	552
	Virksomhedskapital	551.600	552
	Opskrivningshenlæggelse, primo	27.158.179	25.206
	Årets henlæggelse til reserve (ej resultatdisponering)	2.000.000	2.500
	Årets henlæggelse til reserve, regulering af udskudt skat	-437.800	-548
	Reserve for opskrivninger	28.720.379	27.158
	Overført resultat, primo	-3.415.237	-2.943
	Årets overførte resultat	130.672	-473
	Overført resultat	-3.284.565	-3.415
	Egenkapital i alt	25.987.414	24.295
Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier således:			
	6 stk. aktier á DKK 23.200	139.200	139
	6 stk. aktier á DKK 22.600	135.600	136
	6 stk. aktier á DKK 20.700	124.200	124
	6 stk. aktier á DKK 20.100	120.600	121
	8 stk. aktier á DKK 4.000	32.000	32
	Virksomhedskapital i alt	551.600	552

Noter	2018	2017
	DKK	1.000 DKK
1 Indtægter		
Boligafgifter	996.756	997
Antenneudlejning	46.371	45
Vand	610	0
Vaskeriindtægter	7.800	8
Lejeindtægter selskabslokaler	2.000	2
Indtægter i alt	1.053.537	1.052
2 Skat og forsikringer		
Ejendomsforsikringer	36.660	38
Ejendomsskatter	179.202	179
Skat og forsikringer i alt	217.861	217
3 Diverse omkostninger		
Kabel TV	1.569	5
Rengøring og vinduespolering	40.698	38
Diverse omkostninger i alt	42.267	43
4 Energiforbrug mv.		
Elektricitet	20.494	24
Renovation	40.450	47
Varme, reguleringer	10.697	11
Energiforbrug mv. i alt	71.642	81
5 Vedligeholdelse		
Elektriker	0	16
Maler	23.125	0
Murer	18.875	855
Tømrer	2.150	31
VVS	11.329	10
Reparation, vaskemaskiner	1.410	5
Selskabslokale	1.500	1
Småanskaffelser	4.129	2
Udendørs arealer	83.807	60
Diverse	2.820	4
Vedligeholdelse i alt	149.145	983

Noter	2018	2017
	DKK	1.000 DKK
6 Andre eksterne omkostninger		
Bogføringsassistance	25.000	20
Edb-omkostninger	1.102	3
Forsikringer	2.375	3
Gaver og blomster	0	1
Gebyrer	1.606	2
Generalforsamlinger og møder	10.207	4
Konsulenthonorar	7.613	122
Kontorartikler/tryksager	564	0
Revisorhonorar	25.500	23
Revisorhonorar, sidste år	3.055	3
Vurdering af ejendom	8.625	9
Andre eksterne omkostninger i alt	85.647	190
8 Finansielle omkostninger		
Renter, realkreditlån	133.312	139
Renter, pengeinstitutter	8	0
Amortiseret rente	167.068	3
Finansielle omkostninger i alt	300.388	142
9 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	51.514	-133
Skat af årets resultat i alt	51.514	-133
10 Antal beskæftigede		
Gennemsnitlige antal beskæftigede 1 mod 1 sidste år.		
11 Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	1.549.821	1.550
Kostpris 31. december	1.549.821	1.550
Opskrivninger 1. januar	33.450.179	30.950
Årets opskrivninger	2.000.000	2.500
Opskrivninger 31. december	35.450.179	33.450
Grunde og bygninger i alt	37.000.000	35.000

Noter	2018	2017
	DKK	1.000 DKK
12 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar	166.968	145
Tilgang i årets løb	0	22
Kostpris 31. december	<u>166.968</u>	<u>167</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-146.068	-145
Årets af- og nedskrivninger	-4.400	-1
Afskrivninger 31. december	<u>-150.468</u>	<u>-146</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt	<u>16.500</u>	<u>21</u>
13 Andre tilgodehavender		
Selskabslokale og diverse udlæg	2.000	5
Fors, vand- og varmeafregninger	17.030	25
Andre tilgodehavender i alt	<u>19.030</u>	<u>30</u>
14 Likvide beholdninger		
Spar Nord Bank A/S	849.889	706
Likvide beholdninger i alt	<u>849.889</u>	<u>706</u>
15 Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat, primo	5.571.082	5.157
Årets ændring, udskudt skat af opskrivningshenlæggelse	437.800	548
Årets ændring i hensættelser	51.514	-133
Hensættelser til udskudt skat i alt	<u>6.060.396</u>	<u>5.571</u>
Der fordeles således:		
Udskudt skat af opskrivninger, grunde og bygninger	6.729.800	6.292
Udskudt skat af øvrige poster	-669.404	-721
Hensættelser til udskudt skat i alt	<u>6.060.396</u>	<u>5.571</u>

Noter

DKK

16	Gæld til realkreditinstitutter	Nominal restgæld	Betalte afdrag	Betalte renter og bidrag	Andel af gælder forfalder efter 5 år	Restløbetid	Kurs	Kursværdi	Afdrag 2019
	Realkredit Danmark A/S,								
	FlexGaranti, rente 0,7100%, 30 år, opr. DKK 2.042.000	1.288.136	73.414	19.308	913.540	16,5	105,00	1.352.542	73.868
	Realkredit Danmark A/S,								
	FlexLån, rente -0,1976%, 30 år, opr. DKK 1.540.000	1.461.542	78.457	10.610	1.072.390	19	100,05	1.462.274	77.837
	Realkredit Danmark A/S,								
	Obligationslån, rente 2,5000%, 30 år, opr. DKK 3.041.000	0	0	103.394	0	0	0	0	0
	Realkredit Danmark A/S								
	FlexLån, rente 0,2016%, 30 år, opr. 3.072.000	3.072.000	0	0	2.557.324	29,25	103,66	3.084.293	103.128
	I alt	5.821.678	151.871	133.312	4.543.254			5.899.109	254.833
	Overført til kortfristet gæld, afdrag i 2019	-254.833							
	Låneomkostninger, primo	-215.319							
	Årets bevægelse	137.050							
	Låneomkostninger, ultimo	-78.269							
	Gæld til realkreditinstitutter i alt	5.488.577							

Noter	2018	2017
	DKK	1.000 DKK

17 Eventualforpligtelser

Selskabet har indgået lejeaftale med Hi3G Denmark ApS om antenneposition. Lejeaftalen er uopsigelig fra selskabets side i 10 år fra lejeaftalens indgåelse i 2013. Lejeaftalen er uopsigelig fra Hi3G Denmark ApS i 5 år fra lejeaftalens indgåelse i 2013.

18 Kontraktlige forpligtelser

Ingen.

19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 5.821.678, er der tinglyst ejerpantebreve i grunde og bygninger med nom. DKK 6.654.000. Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger pr. 31. december 2018 udgør DKK 37.000.000.

Til sikkerhed for bestyrelsesansvar er der tegnet en forsikring hos HDI-Gerling Forsikring. Denne dækker direkte formuetab for indtil DKK 2.500.000 pr. år og højst DKK 2.500.000 for hver forsikringsbegivenhed. Der er en selvrisko på hvert tab på mindst DKK 2.500.

	2018	2017
Noter	DKK	1.000 DKK

20 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	551.600
Reserver for opskrivninger før skat	35.450.179
Overført resultat	-3.284.565
Reguleringer:	
Værdi af grunde og bygninger ifølge årsregnskabet tilbageføres	-37.000.000
Værdi af grunde og bygninger ifølge valuarvurdering	37.000.000
Prioritetsgæld ifølge årsregnskabet tilbageføres	5.821.678
Prioritetsgæld opgjort til kontantværdi	-5.899.109
Aktieværdi i alt	32.639.784

Fordeling af værdien på den enkelte aktie

Aktiestørrelse Nominelt	Antal	Nominel værdi i alt	Værdi pr. stk.	
23.200	6	139.200	1.372.812	8.236.871
22.600	6	135.600	1.337.308	8.023.848
20.700	6	124.200	1.224.880	7.349.277
20.100	6	120.600	1.189.376	7.136.254
4.000	8	32.000	236.692	1.893.534
I alt	32	551.600		32.639.784

Beregning af aktiernes aktieværdi er opgjort uden den i årsregnskabet hensatte udskudte skat på opskrivning af grunde og bygninger på DKK 6.729.800, 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 25.909.984 i stedet for DKK 32.639.784.

Noter	2018	2017
	DKK	1.000 DKK

21 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. 640 af 30. maj 2018, jf. andelsboligforeningsloven § 6, stk. 2. er der opregnet en række nøgleoplysninger om forenings 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 2428 m²
- B5 Øvrige lejemål kældre (samt vaskerum, kontor, festlokale mv.) udgør 885 m²
- B6 I alt udgør ejendommen 3313 m² (ingen erhvervsandele, boliglejemål eller erhvervslejemål)

- C1 Aktiekapitalen på DKK 551.600 anvendes som fordelingsstal ved opgørelse af aktieværdien
- C2 Boligernes antal m² på 2428 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 1954
- D2 Ejendommens opførelsesår er 1955

- 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 2018 DKK 37.000.000 eller DKK 11.168 pr. m² (3313 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 411 pr. m² (83.063 x 12 mdr./2428 m²)
- H2 Erhvervslejeindtægter udgør DKK 0.
- H3 Boligindtægter udgør DKK 0.

- J Årets resultat pr. m² udgør DKK 54 (130.672/2428 m²)

- K1 Aktieværdien udgør pr. m² DKK 13.443 (32.639.784/2428 m²)
- K2 Gæld - omsætningsaktiver udgør pr. m² DKK 2.030 (5.837.041-908.350=4.928.691/2428 m²)
- K3 Teknisk værdi udgør pr. m² DKK 15.473 (13.443+2.030)

- M1 Vedligeholdelse, løbende udgør pr. m² DKK 45 (149.145/3313 m²)
- M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering udgør pr. m² DKK 0 (0/3313 m²)

- P Aktieselskabets friværdi udgør 84% (37.000.000-5.837.041=31.162.959/37.000.000x100)

- R Årets afdrag for 2018 udgør pr. m² DKK 63 (151.871/2428 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 tilbageførsler 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, ventelistegebyrer 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 udenoms arealer.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til 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.

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

Anvendt regnskabspraksis

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0%

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 nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til pålydende værdi med fradrag af 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.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter reservation vedrørende omkostninger ved eventuelle krav på udbetaling af deposita fra aktionærer.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 gældsmetode 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.

Øvrige noter

Aktieværdi

Bestyrelsens forslag til aktieværdi fremgår af særskilt opgørelse i note 20. Aktieværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningsloven samt 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 21 anførte nøgletalsoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af "andelsboliger".