

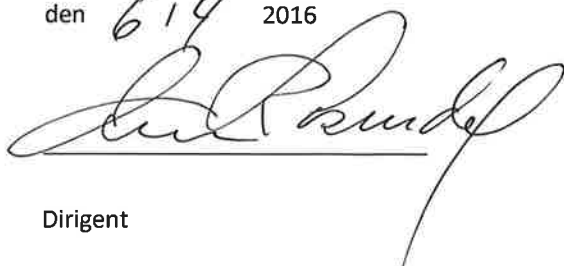
**Ejendomsaktieselskabet  
Kongebakken 10-16, Roskilde  
Kongebakken 10. 1. th.  
4000 Roskilde**

**CVR-nummer 24 27 57 28**

**Årsrapport**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 614 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 Kongebakken 10-16, Roskilde  
c/o Steen Dragsted  
Kongebakken 10. 1. th.  
4000 Roskilde

Hjemstedskommune:	Roskilde
CVR-nummer:	24 27 57 28
Regnskabsperiode:	1. januar 2015 - 31. december 2015
Stiftelsesdato:	12. juli 1954

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er ifølge vedtægterne at eje og drive den på matr.nr. 1-fg klostermarken, Roskilde, beliggende ejendom, der tjener aktionærerne til bolig.

### Bestyrelse

Claus Kaarup, formand  
Kim Sonne, næstformand  
Steen Dragsted

### Direktion

Steen Dragsted

### Pengeinstitut

Spar Nord Bank A/S Roskilde  
Københavnsvej 65  
4000 Roskilde

### Administrator

AH-Bogholderiet  
v/Anne Hellerøe  
Hedegade 3  
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 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, 4. marts 2016

**Direktionen:**



Steen Dragsted

**Bestyrelsen:**



Claus Kaarup  
Formand



Steen Dragsted



Kim Sonne  
Næstformand

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

---

### Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Kongebakken 10-16, Roskilde

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Kongebakken 10-16, Roskilde 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

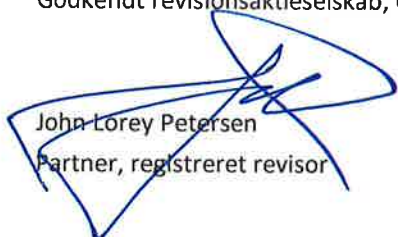
Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at selskabets ledelse ved beregning af aktieværdien på DKK 24.506.615 jf. note 22 har forudsat, at selskabet ikke forventer at sælge selskabets ejendom, og at den udskudte skat DKK 4.866.400 af opskrivning af ejendommen til handelsværdi 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 19.640.215 i stedet for DKK 24.506.615.

Roskilde, 4. marts 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.

Regnskabsstillingerne 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.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar                      5 år



## 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 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.

### 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 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 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.

#### Nøgleoplysninger

De i note 23 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	969.884	1.031
2	Skat og forsikringer	-217.793	-202
3	Diverse omkostninger	-39.517	-76
4	Energiforbrug mv.	-47.085	-43
5	Vedligeholdelse	-141.474	-145
6	Andre eksterne omkostninger	-106.270	-49
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>417.746</b>	<b>515</b>
	Finansielle indtægter	8.289	4
7	Finansielle omkostninger	-224.701	-172
	<b>Resultat før skat</b>	<b>201.335</b>	<b>347</b>
8	Skat af årets resultat	-62.568	-58
	<b>Årets resultat</b>	<b>138.767</b>	<b>289</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	138.767	289
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>138.767</b>	<b>289</b>

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>		
9	Grunde og bygninger	28.500.000	27.000
10	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>28.500.000</b>	<b>27.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>28.500.000</b>	<b>27.000</b>
11	Andre tilgodehavender	32.684	51
	Periodeafgrænsningsposter	4.163	4
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>36.848</b>	<b>55</b>
12	Likvide beholdninger	1.243.765	1.009
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.280.612</b>	<b>1.064</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>29.780.612</b>	<b>28.064</b>

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
13	Virksomhedskapital	551.600	552
14	Reserve for opskrivninger	22.083.779	20.912
15	Overført resultat	-3.119.795	-3.259
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>19.515.584</b>	<b>18.205</b>
16	Hensættelser til udskudt skat	4.275.885	3.886
	Andre hensatte forpligtelser	40.000	40
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>4.315.885</b>	<b>3.926</b>
17	Gæld til realkreditinstitutter	5.797.036	5.783
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5.797.036</b>	<b>5.783</b>
	Gæld til realkreditinstitutter, afdrag 2016	67.840	104
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	59.678	47
	Andre skyldige omkostninger	24.590	0
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>152.108</b>	<b>151</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>10.265.028</b>	<b>9.860</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>29.780.612</b>	<b>28.064</b>
18	Hovedaktivitet		
19	Eventualforpligtelser		
20	Kontraktlige forpligtelser		
21	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
22	Beregning af aktieværdi		
23	Nøgletal		

		2015	2014
<b>Noter</b>		DKK	1.000 DKK
<b>1</b>	<b>Indtægter</b>		
	Antenneudlejning	42.436	41
	Boligafgifter	919.948	982
	Vaskeriindtægter	7.500	7
	<b>Indtægter i alt</b>	<b>969.884</b>	<b>1.031</b>
<b>2</b>	<b>Skat og forsikringer</b>		
	Ejendomsforsikringer	36.866	32
	Ejendomsskatter	180.927	170
	<b>Skat og forsikringer i alt</b>	<b>217.793</b>	<b>202</b>
<b>3</b>	<b>Diverse omkostninger</b>		
	Energirapport	0	17
	Kabel TV	-692	4
	Rengøring og vinduespolering	40.209	49
	Teknologisk Institut vedrørende vand og varmemålere	0	6
	<b>Diverse omkostninger i alt</b>	<b>39.517</b>	<b>76</b>
<b>4</b>	<b>Energiforbrug mv.</b>		
	Elektricitet	23.782	22
	Renovation	31.536	31
	Vandforbrug, reguleringer	-8.233	18
	Varme, reguleringer	0	-27
	<b>Energiforbrug mv. i alt</b>	<b>47.085</b>	<b>43</b>
<b>5</b>	<b>Vedligeholdelse</b>		
	Elektriker	938	5
	Glarmester	4.107	36
	Murer	21.635	0
	Selskabslokale	3.579	3
	Småanskaffelser	28.222	6
	Selvrisiko forsikringsskade	0	6
	Udendørs arealer	47.226	86
	VVS	35.767	4
	<b>Vedligeholdelse i alt</b>	<b>141.474</b>	<b>145</b>

Noter	2015	2014
	DKK	1.000 DKK
<b>6 Andre eksterne omkostninger</b>		
Advokathonorar	10.000	0
Bredbånd og tv i kælder	1.783	5
Edb-omkostninger	850	0
Forsikringer	4.163	4
Gaver og blomster	785	1
Gebyrer PBS	4.331	3
Generalforsamlinger og møder	4.075	9
Konsulenthonorar	20.461	0
Regnskabsassistance	17.441	19
Regnskabsassistance, sidste år	0	-15
Revisorhonorar	23.000	23
Revisorhonorar, sidste år	10.756	1
Vurdering af ejendom	8.625	12
Vurdering af ejendom, sidste år	0	-12
<b>Andre eksterne omkostninger i alt</b>	<b>106.270</b>	<b>49</b>
<b>7 Finansielle omkostninger</b>		
Låneomkostninger	61.020	6
Renter, pengeinstitutter	22	0
Renter, realkreditlån	163.658	166
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>224.701</b>	<b>172</b>
<b>8 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	62.568	58
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>62.568</b>	<b>58</b>
<b>9 Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar	1.549.821	1.550
Kostpris 31. december	1.549.821	1.550
Opskrivninger 1. januar	25.450.179	24.950
Årets opskrivninger	1.500.000	500
Opskrivninger 31. december	26.950.179	25.450
<b>Grunde og bygninger i alt</b>	<b>28.500.000</b>	<b>27.000</b>

	2015	2014
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK
<b>10 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar	144.968	145
Kostpris 31. december	144.968	145
Af- og nedskrivninger 1. januar	-144.968	-145
Afskrivninger 31. december	-144.968	-145
<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>11 Andre tilgodehavender</b>		
Fors, vand- og varmeafregninger	32.684	51
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>32.684</b>	<b>51</b>
<b>12 Likvide beholdninger</b>		
Spar Nord Bank A/S	1.243.765	1.009
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>1.243.765</b>	<b>1.009</b>
<b>13 Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital, primo	551.600	552
<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b>551.600</b>	<b>552</b>
Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier således:		
6 stk. aktier DKK 23.200	139.000	139
6 stk. aktier DKK 22.600	135.600	136
6 stk. aktier DKK 20.700	124.200	124
6 stk. aktier DKK 20.100	120.600	121
8 stk. aktier DKK 4.000	32.000	32
Virksomhedskapital i alt	551.600	552
Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen de seneste 5 år.		
<b>14 Reserve for opskrivninger</b>		
Opskrivningshenlæggelse, primo	20.911.579	20.519
Årets henlæggelse til reserve	1.500.000	500
Årets henlæggelse til reserve, regulering af udskudt skat	-327.800	-108
<b>Reserve for opskrivninger i alt</b>	<b>22.083.779</b>	<b>20.912</b>



Noter	2015	2014
	DKK	1.000 DKK
<b>15 Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	-3.258.562	-3.547
Årets overførte resultat	138.767	289
<b>Overført resultat i alt</b>	<b>-3.119.795</b>	<b>-3.259</b>
<b>16 Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat, primo	3.885.517	3.720
Årets ændring, udskudt skat af opskrivningshenslæggelse	327.800	108
Årets ændring, udskudt skat af øvrige poster	62.568	58
<b>Hensættelser til udskudt skat i alt</b>	<b>4.275.885</b>	<b>3.886</b>
Der fordeles således:		
Udskudt skat af opskrivninger, grunde og bygninger	4.866.400	4.539
Udskudt skat af øvrige poster	-590.515	-653
Hensættelser til udskudt skat i alt	4.275.885	3.886
<b>17 Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Realkredit Danmark A/S 005	0	709
Realkredit Danmark A/S 007	1.504.767	1.574
Realkredit Danmark A/S 009	1.540.000	1.540
Realkredit Danmark A/S 010	0	2.183
Realkredit Danmark A/S 011	3.041.000	0
	6.085.767	6.006
Overført til kortfristet gæld, afdrag 2016	-67.840	-104
Låneomkostninger, primo	-119.355	-125
Årets værdiregulering, amortiseret kostpris	-101.536	6
Låneomkostninger, ultimo	-220.891	-119
<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>	<b>5.797.036</b>	<b>5.783</b>
Andel af gæld der forfalder efter 5 år	5.736.947	5.285
Kursværdi af gæld til realkreditinstitutter	-5.981.135	-6.085
<b>18 Hovedaktivitet</b>		
Selskabets formål ifølge vedtægterne er at eje og drive den på matr. Nr. 1-gf Klostermarken Roskilde, beliggende ejendom, der tjener aktionærerne til bolig.		

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

---

**19 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.

**20 Kontraktlige forpligtelser**

Ingen.

**21 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 6.085.767, er der tinglyst ejerpantebreve i grunde og bygninger med nom. DKK 6.623.000. 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 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 selvrisiko på hvert tab på mindst DKK 2.500.

Noter	2015	2014
	DKK	1.000 DKK

## 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	551.600
Reserver for opskrivninger før skat	26.970.179
Overført resultat	-3.119.795
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	6.085.767
Prioritetsgæld opgjort til kontantværdi	-5.981.135
<b>Aktieværdi i alt</b>	<b>24.506.615</b>

Fordeling af værdien på den enkelte aktie

Aktiestørrelse Nominelt	Antal	Nominel værdi i alt	Værdi pr. stk.	
23.200	6	139.200	1.030.735	6.184.411
22.600	6	135.600	1.004.078	6.024.469
20.700	6	124.200	919.665	5.517.987
20.100	6	120.600	893.008	5.358.046
4.000	8	32.000	177.713	1.421.703
<b>I alt</b>	<b>32</b>	<b>551.600</b>		<b>24.506.615</b>

Beregning af aktiernes aktieværdi er opgjort uden den i årsregnskabet hensatte udskudte skat på opskrivning af grunde og bygninger på DKK 4.866.400, 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 19.640.215 i stedet for DKK 24.506.615.

Noter	2015	2014
	DKK	1.000 DKK

## 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 arealbase-rede 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. 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 m<sup>2</sup>
- B5 Øvrige lejemål kældre (samt vaskerum, kontor, festlokale mv.) udgør 885 m<sup>2</sup>
- B6 I alt udgør ejendommen 3313 m<sup>2</sup> (ingen erhvervsandele, boliglejemål eller erhvervslejemål)
- C1 Aktiekapitalen på DKK 551.600 anvendes som fordelingstal ved opgørelse af aktieværdien
- C2 Boligernes antal m<sup>2</sup> på 2428 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 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 2015 DKK 28.500.000 eller DKK 8.602 pr. m<sup>2</sup> (3313 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 375 pr. m<sup>2</sup> (75.862 x 12 mdr./2428 m<sup>2</sup>)
- H2 Erhvervslejeindtægter udgør DKK 42.436.
- H3 Boligindtægter udgør DKK 0.
- J Årets resultat pr. m<sup>2</sup> udgør DKK 57 (138.767/2428 m<sup>2</sup>)
- K1 Aktieværdien udgør pr. m<sup>2</sup> DKK 10.093 (24.506.615/2428 m<sup>2</sup>)
- K2 Gæld - omsætningsaktiver udgør pr. m<sup>2</sup> DKK 1.923 (5.949.144-1.280.612=4.668.532/2428 m<sup>2</sup>)
- K3 Teknisk værdi udgør pr. m<sup>2</sup> DKK 12.016 (10.093+1.923)
- M1 Vedligeholdelse, løbende udgør pr. m<sup>2</sup> DKK 43 (141.474/3313 m<sup>2</sup>)
- M2 Vedligeholdelse, genopretning og reovering udgør pr. m<sup>2</sup> DKK 0 (0/3313 m<sup>2</sup>)
- P Aktieselskabets friværdi udgør 79% (28.500.000-5.949.144=22.550.856/28.500.000x100)
- R Årets afdrag for 2015 udgør pr. m<sup>2</sup> DKK 36 (88.218/2428 m<sup>2</sup>)