

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

CVR-nummer 24 27 57 28

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 30/3 2017


Dirigent
Anette Davidsen

Indholdsfortegnelse

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

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 2016 - 31. december 2016
Stiftelsesdato:	12. juli 1954

Bestyrelse

Claus Kaarup, formand
Kim Sonne, næstformand
Steen Dragsted

Direktion

Steen Dragsted

Pengeinstitut

Spar Nord Bank A/S, Roskilde
Københavnsvej 65
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 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 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, 28. februar 2017

Direktionen:

Steen Dragsted



Bestyrelsen:

Claus Kaarup
Formand



Kim Sonne
Næstformand



Steen Dragsted



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 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 vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at selskabets ledelse ved beregning af aktieværdien på DKK 28.494.164 jf. note 23 har forudsat, at selskabet ikke forventer at sælge selskabets ejendom, og at den udskudte skat DKK 5.744.200 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 22.749.964 i stedet for DKK 28.494.164.

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, 28. februar 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 drive den på matr.nr. 1-fg klostermarken, Roskilde, beliggende ejendom, der tjener aktionærerne til bolig.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

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

Årets valuarvurdering viser en stigning i vurderingen af ejendommen på DKK 4.000.000, så aktieværdierne er steget i år.

På sidste års generalforsamling annoncerede vi et større vedligeholdelsesprogram, hvor alt dog ikke er blevet gennemført.

Vi har fået renoveret taget, så det skulle kunne holde de næste 20 år. Vi har fået malerbehandlet kældervinduerne, fået installeret branddør i kælderen og fået udvidet antallet af parkeringspladser.

Det, som vi mangler, og som vi forventer udført i år, er renovering af betonsøjler på havesiden, og udskiftning af fuger og sålbænke. At det ikke er lykkedes at få udført disse arbejder skyldes dels besvær med at få aftaler med håndværkere, dels at der blev fundet små mængder af PCB i vores fuger.

Vandregnskabet for 2016 passer ret præcist med indbetalingerne, mens der var et stort overskud på varmeindbetalingerne grundet den varme vinter 2016. Det betyder, at de fleste får penge tilbage for varme. Vi fortsætter med de samme indbetalinger til vand og varme efter generalforsamlingen.

Aftalen med Yousee er opsagt til 1. juli 2017, og vi skal i stedet have tv fra Fibia. Det betyder friere valg af tv pakker og programmer for den enkelte aktionær.

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
Perioden 1. januar - 31. december			
1	Indtægter	1.014.760	970
2	Skat og forsikringer	-221.100	-218
3	Diverse omkostninger	-50.998	-40
4	Energiforbrug mv.	-75.665	-47
5	Vedligeholdelse	-202.478	-141
6	Andre eksterne omkostninger	-143.886	-106
	Resultat før finansielle poster	320.632	418
7	Finansielle indtægter	2.463	8
8	Finansielle omkostninger	-142.858	-225
	Resultat før skat	180.238	201
9	Skat af årets resultat	-3.044	-63
	Årets resultat	177.194	139
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	177.194	139
	Resultatdisponering i alt	177.194	139
10	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2016 DKK	2015 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
11	Grunde og bygninger	32.500.000	28.500
12	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
	Materielle anlægsaktiver	32.500.000	28.500
	Anlægsaktiver i alt	32.500.000	28.500
13	Andre tilgodehavender	17.333	33
	Periodeafgrænsningsposter	3.807	4
	Tilgodehavender	21.140	37
14	Likvide beholdninger	1.368.543	1.244
	Omsætningsaktiver i alt	1.389.682	1.281
	Aktiver i alt	33.889.682	29.781

Note	Balance	2016 DKK	2015 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
15	Virksomhedskapital	551.600	552
16	Reserve for opskrivninger	25.205.979	22.084
17	Overført resultat	-2.942.602	-3.120
	Egenkapital i alt	22.814.977	19.516
18	Hensættelser til udskudt skat	5.156.729	4.276
	Andre hensatte forpligtelser	40.000	40
	Hensatte forpligtelser	5.196.729	4.316
19	Gæld til realkreditinstitutter	5.728.143	5.797
	Langfristede gældsforpligtelser	5.728.143	5.797
19	Gæld til realkreditinstitutter, afdrag 2017	68.829	68
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	52.467	60
	Andre skyldige omkostninger	28.537	25
	Kortfristede gældsforpligtelser	149.833	152
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	11.074.705	10.265
	Passiver i alt	33.889.682	29.781
20	Eventualforpligtelser		
21	Kontraktlige forpligtelser		
22	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
23	Beregning af aktieværdi		
24	Nøgletal		

Noter	2016	2015
	DKK	1.000 DKK
1 Indtægter		
Boligafgifter	960.751	920
Antenneudlejning	43.709	42
Lejeindtægter selskabslokaler	2.200	0
Vaskeriindtægter	8.100	8
Indtægter i alt	1.014.760	970
2 Skat og forsikringer		
Ejendomsforsikringer	37.378	37
Ejendomsskatter	183.722	181
Skat og forsikringer i alt	221.100	218
3 Diverse omkostninger		
Kabel TV	4.939	-1
Rengøring og vinduespolering	46.059	41
Diverse omkostninger i alt	50.998	40
4 Energiforbrug mv.		
Elektricitet	25.295	24
Renovation	47.689	31
Vandforbrug, reguleringer	-3.593	-8
Varme, reguleringer	6.274	0
Energiforbrug mv. i alt	75.665	-47
5 Vedligeholdelse		
Elektriker	7.271	1
Glarmester	0	4
Maler	27.250	0
Murer	67.482	22
VVS	13.688	36
Selskabslokale	4.856	4
Småanskaffelser	1.112	28
Udendørs arealer	75.930	47
Diverse	4.889	0
Vedligeholdelse i alt	202.478	141

Noter	2016	2015
	DKK	1.000 DKK
6 Andre eksterne omkostninger		
Advokathonorar	0	10
Bredbånd og tv i kælder	1.313	2
Edb-omkostninger	3.062	1
Forsikringer	0	4
Gaver og blomster	610	1
Gebyrer PBS	1.884	4
Generalforsamlinger og møder	9.932	4
Konsulenthonorar	52.551	20
Kontorartikler/tryksager	2.385	0
Regnskabsassistance	32.961	17
Revisorhonorar	23.000	23
Revisorhonorar, sidste år	7.563	11
Vurdering af ejendom	8.625	9
Andre eksterne omkostninger i alt	143.886	106
7 Finansielle indtægter		
Renteindtægter, pengeinstitutter	2.463	3
Kursgevinster på lån	0	5
Finansielle indtægter i alt	2.463	8
8 Finansielle omkostninger		
Renter, realkreditlån	140.072	164
Låneomkostninger/ amortiseret rente	2.786	61
Finansielle omkostninger i alt	142.858	225
9 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	3.044	63
Skat af årets resultat i alt	3.044	63
10 Antal beskæftigede		
Gennemsnitlige antal beskæftigede	1,0	1,0

Noter	2016	2015
	DKK	1.000 DKK
11 Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	1.549.821	1.550
Kostpris 31. december	1.549.821	1.550
Opskrivninger 1. januar	26.950.179	25.450
Årets opskrivninger	4.000.000	1.500
Opskrivninger 31. december	30.950.179	26.950
Grunde og bygninger i alt	32.500.000	28.500
12 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
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
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt	0	0
13 Andre tilgodehavender		
Fors, vand- og varmeafregninger	17.333	33
Andre tilgodehavender i alt	17.333	33
14 Likvide beholdninger		
Spar Nord Bank A/S	1.368.543	1.244
Likvide beholdninger i alt	1.368.543	1.244

Noter	2016 DKK	2015 1.000 DKK
15 Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital, primo	551.600	552
Virksomhedskapital i alt	551.600	552
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
16 Reserve for opskrivninger		
Opskrivningshenlæggelse, primo	22.083.779	20.912
Årets henlæggelse til reserve	4.000.000	1.500
Årets henlæggelse til reserve, regulering af udskudt skat	-877.800	-328
Reserve for opskrivninger i alt	25.205.979	22.084
17 Overført resultat		
Overført resultat, primo	-3.119.795	-3.259
Årets overførte resultat	177.194	139
Overført resultat i alt	-2.942.602	-3.120
18 Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelse til udskudt skat, primo	4.275.885	3.886
Årets ændring, udskudt skat af opskrivningshenlæggelse	877.800	328
Årets ændring i hensættelser	3.044	63
Hensættelser til udskudt skat i alt	5.156.729	4.276
Der fordeles således:		
Udskudt skat af opskrivninger, grunde og bygninger	5.744.200	4.866
Udskudt skat af øvrige poster	-587.471	-591
Hensættelser til udskudt skat i alt	5.156.729	4.276

	2016	2015
Noter	DKK	1.000 DKK
19		
Gæld til realkreditinstitutter		
Realkredit Danmark A/S	1.434.077	1.505
Realkredit Danmark A/S	1.540.000	1.540
Realkredit Danmark A/S	3.041.000	3.041
I alt	<u>6.015.077</u>	<u>6.086</u>
Overført til kortfristet gæld, afdrag 2017	<u>-68.829</u>	<u>-68</u>
Låneomkostninger, primo	-220.891	-119
Årets bevægelse	<u>2.786</u>	<u>-102</u>
Låneomkostninger, ultimo	<u>218.105</u>	<u>-221</u>
Gæld til realkreditinstitutter i alt	<u>5.728.143</u>	<u>5.797</u>
Andel af gæld der forfalder efter 5 år	5.661.176	5.737
Kursværdi af gæld til realkreditinstitutter	6.080.090	5.981

Noter

20 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.

21 Kontraktlige forpligtelser

Ingen.

22 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 6.015.077, er der tinglyst ejerpantebreve i grunde og bygninger med nom. DKK 6.623.000. 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 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

23 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	30.950.179
Overført resultat	-2.942.602
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	6.015.077
Prioritetsgæld opgjort til kontantværdi	-6.080.090
Aktieværdi i alt	28.494.164

Fordeling af værdien på den enkelte aktie

Aktiestørrelse Nominelt	Antal	Nominel værdi i alt	Værdi pr. stk.	
23.200	6	139.200	1.198.449	7.190.695
22.600	6	135.600	1.167.455	7.004.729
20.700	6	124.200	1.069.306	6.415.836
20.100	6	120.600	1.038.312	6.229.870
4.000	8	32.000	206.629	1.653.034
I alt	32	551.600		28.494.164

Beregning af aktiernes aktieværdi er opgjort uden den i årsregnskabet hensatte udskudte skat på opskrivning af grunde og bygninger på DKK 5.744.200, 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 22.749.964 i stedet for DKK 28.494.164.

Noter

24 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. 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 fordelingstal 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 2016 DKK 32.500.000 eller DKK 9.810 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 74 (179.394/2428 m2)

- K1 Aktieværdien udgør pr. m2 DKK 11.736 (28.494.164/2428 m2)
- K2 Gæld - omsætningsaktiver udgør pr. m2 DKK 1.849 (5.877.976-1.389.682=4.488.294/2428 m2)
- K3 Teknisk værdi udgør pr. m2 DKK 13.584 (11.736+1.849)

- M1 Vedligeholdelse, løbende udgør pr. m2 DKK 61 (202.478/3313 m2)
- M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering udgør pr. m2 DKK 0 (0/3313 m2)

- P Aktieselskabets friværdi udgør 82% (32.500.000-5.877.976=26.622.024/32.500.000x100)

- R Årets afdrag for 2016 udgør pr. m2 DKK 29 (70.689/2428 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 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 likvide beholdninger.

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 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.

Øvrige noter

Aktieværdi

Bestyrelsens forslag til aktieværdi fremgår af særskilt opgørelse i note 23. 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 24 anførte nøgletalsoplysninger 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".