

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

**CVR-nummer 24 27 57 28**

**Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 16. april 2018

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent *Steen Dragsted*

## Indholdsfortegnelse

---

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

Ejendomsaktieselskabet  
Kongebakken 10-16, Roskilde

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ejendomsaktieselskabet Kongebakken 10-16, Roskilde  
c/o Kim Sonne  
Kongebakken 12. 1. tv.  
4000 Roskilde

Hjemstedskommune:	Roskilde
CVR-nummer:	24 27 57 28
Regnskabsperiode:	1. januar 2017 - 31. december 2017
Stiftelsesdato:	12. juli 1954

### Bestyrelse

Claus Kaarup, formand  
Gyda Olesen  
Kim Sonne

### Direktion

Kim Sonne

### Pengeinstitut

Spar Nord Bank A/S  
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 2017 - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, 12. marts 2018

**Direktionen:**

  
Kim Sonne

**Bestyrelsen:**

  
Claus Kaarup  
Formand

Gyda Ølesen



  
Kim Sonne

## 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 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 30.517.848 jf. note 23 har forudsat, at selskabet ikke forventer at sælge selskabets ejendom, og at den udskudte skat DKK 6.292.000 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 24.225.848 i stedet for DKK 30.517.848.

#### 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, 12. marts 2018

### 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 gennemført et omfattende renoveringsprojekt hvor ejendommen har fået renoveret betonpartier samt udskiftet vinduesfuger og sålbænke. Endvidere er der blevet opsat et nyt indgangsparti ved indgangen til selskabslokalet så alle yderdøre i kælderen er af nyere dato og godt sikret mod indbrud.

Ligeledes er der i året lagt lysleder fiberkabler ind i alle lejligheder. Herved kan hver lejlighed vælge individuel løsning inden for TV-programvalg, IP-telefoni og højhastighed-internet. Udbuddet af disse services er i den forbindelse overgået til FIBIA/Waoo!

Resultatet for selskabets drift har været negativt i 2017 - primært på grund af ejendomsrenoveringen – og der er realiseret et underskud på TDK 473. Dette var forventeligt og årets økonomiske udvikling og resultat anses derfor for tilfredsstillende. Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.

Ejendommen er senest valuarvurderet til en værdi på DKK. 35.000.000, en stigning på DKK. 2.500.000 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 7.1% 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	2017 DKK	2016 1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
1	Indtægter	1.052.201	1.015
2	Skat og forsikringer	-217.089	-221
3	Diverse omkostninger	-43.451	-51
4	Energiforbrug mv.	-81.358	-76
5	Vedligeholdelse	-983.260	-202
6	Andre eksterne omkostninger	-190.473	-144
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>-463.430</b>	<b>321</b>
12	Afskrivninger, anlægsaktiver	-1.100	0
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-464.530</b>	<b>321</b>
7	Finansielle indtægter	0	2
8	Finansielle omkostninger	-141.552	-143
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-606.082</b>	<b>180</b>
9	Skat af årets resultat	133.447	-3
	<b>Årets resultat</b>	<b>-472.635</b>	<b>177</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	-472.635	177
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-472.635</b>	<b>177</b>
10	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
11	Grunde og bygninger	35.000.000	32.500
12	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	20.900	0
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>35.020.900</b>	<b>32.500</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>35.020.900</b>	<b>32.500</b>
13	Andre tilgodehavender	30.076	17
	Periodeafgrænsningsposter	2.375	4
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>32.451</b>	<b>21</b>
14	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>705.988</b>	<b>1.369</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>738.439</b>	<b>1.390</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>35.759.339</b>	<b>33.890</b>

Note	Balance	2017 DKK	2016 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
15	Virksomhedskapital	551.600	552
16	Reserve for opskrivninger	27.158.179	25.206
17	Overført resultat	-3.415.237	-2.943
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>24.294.542</b>	<b>22.815</b>
18	Hensættelser til udskudt skat	5.571.082	5.157
	Andre hensatte forpligtelser	40.000	40
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>5.611.082</b>	<b>5.197</b>
19	Gæld til realkreditinstitutter	5.575.251	5.728
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5.575.251</b>	<b>5.728</b>
19	Gæld til realkreditinstitutter, afdrag 2018	151.980	69
	Modtagne forudbetalinger	11.593	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	72.998	52
	Anden gæld	41.893	29
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>278.464</b>	<b>150</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>11.464.797</b>	<b>11.075</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>35.759.339</b>	<b>33.890</b>
20	Eventualforpligtelser		
21	Kontraktlige forpligtelser		
22	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
23	Beregning af aktieværdi		
24	Nøgletal		

	2017	2016
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK
<b>1 Indtægter</b>		
Boligafgifter	996.756	961
Antenneudlejning	45.020	44
Lejeindtægter selskabslokaler	2.400	2
Vaskeri indtægter	8.025	8
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.052.201</b>	<b>1.015</b>
<b>2 Skat og forsikringer</b>		
Ejendomsforsikringer	38.054	37
Ejendomsskatter	179.035	184
<b>Skat og forsikringer i alt</b>	<b>217.089</b>	<b>221</b>
<b>3 Diverse omkostninger</b>		
Kabel TV	5.094	5
Rengøring og vinduespolering	38.357	46
<b>Diverse omkostninger i alt</b>	<b>43.451</b>	<b>51</b>
<b>4 Energiforbrug mv.</b>		
Elektricitet	23.968	25
Renovation	46.795	48
Vandforbrug, reguleringer	0	-4
Varme, reguleringer	10.595	6
<b>Energiforbrug mv. i alt</b>	<b>81.358</b>	<b>76</b>
<b>5 Vedligeholdelse</b>		
Diverse	3.680	5
Elektriker	15.506	7
Maler	0	27
Murer	854.510	67
Reparation, vaskemaskiner	5.492	0
Selskabslokale	1.484	5
Småanskaffelser	1.778	1
Tømrer	31.188	0
Udendørs arealer	59.884	76
VVS	9.739	14
<b>Vedligeholdelse i alt</b>	<b>983.260</b>	<b>202</b>

	2017	2016
Noter	DKK	1.000 DKK
<b>6 Andre eksterne omkostninger</b>		
Edb-omkostninger	2.959	3
Forsikringer	3.438	0
Gaver og blomster	540	1
Gebyrer	2.244	3
Generalforsamlinger og møder	4.442	10
Kontorartikler og tryksager	120	2
Konsulenthonorar	122.050	53
Regnskabsassistance	20.000	33
Revisorhonorar	23.000	23
Revisorhonorar, sidste år	3.055	7
Vurdering af ejendom	8.625	9
<b>Andre eksterne omkostninger i alt</b>	<b>190.473</b>	<b>144</b>
<b>7 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter, pengeinstitutter	0	2
<b>Finansielle indtægter i alt</b>	<b>0</b>	<b>2</b>
<b>8 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, realkreditlån	138.465	140
Renter, kreditorer	302	0
Låneomkostninger/amortiseret rente	2.786	3
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>141.552</b>	<b>143</b>
<b>9 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	-133.447	3
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-133.447</b>	<b>3</b>
<b>10 Antal beskæftigede</b>		
Gennemsnitlige antal beskæftigede	1	1

		2017	2016
Noter		DKK	1.000 DKK
<b>11</b>	<b>Grunde og bygninger</b>		
	Kostpris 1. januar	1.549.821	1.550
	Kostpris 31. december	1.549.821	1.550
	Opskrivninger 1. januar	30.950.179	26.950
	Årets opskrivninger	2.500.000	4.000
	Opskrivninger 31. december	33.450.179	30.950
	<b>Grunde og bygninger i alt</b>	<b>35.000.000</b>	<b>32.500</b>
<b>12</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
	Kostpris 1. januar	144.968	145
	Tilgang i årets løb	22.000	0
	Kostpris 31. december	166.968	145
	Af- og nedskrivninger 1. januar	-144.968	-145
	Årets af- og nedskrivninger	-1.100	0
	Afskrivninger 31. december	-146.068	-145
	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt</b>	<b>20.900</b>	<b>0</b>
<b>13</b>	<b>Andre tilgodehavender</b>		
	Selskabslokale og diverse udlæg	5.221	2
	Fors, vand- og varmeafregninger	24.855	15
	<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b>30.076</b>	<b>17</b>
<b>14</b>	<b>Likvide beholdninger</b>		
	Spar Nord Bank A/S	705.988	1.369
	<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b>705.988</b>	<b>1.369</b>

Noter	2017	2016
	DKK	1.000 DKK
<b>15 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 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
<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b>551.600</b>	<b>552</b>
<b>16 Reserve for opskrivninger</b>		
Opskrivningshenlæggelse, primo	25.205.979	22.084
Årets henlæggelse til reserve	2.500.000	4.000
Årets henlæggelse til reserve, regulering af udskudt skat	-547.800	-878
<b>Reserve for opskrivninger i alt</b>	<b>27.158.179</b>	<b>25.206</b>
<b>17 Overført resultat</b>		
Overført resultat, primo	-2.942.602	-3.120
Overført resultat	-472.635	177
<b>Overført resultat i alt</b>	<b>-472.635</b>	<b>-2.943</b>
<b>18 Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat, primo	5.156.729	4.276
Årets ændring, udskudt skat af opskrivningshenlæggelse	547.800	878
Årets ændring i hensættelser	-133.447	3
<b>Hensættelser til udskudt skat i alt</b>	<b>5.571.082</b>	<b>5.157</b>
Der fordeles således:		
Udskudt skat af opskrivninger, grunde og bygninger	6.292.000	5.744
Udskudt skat af øvrige poster	-720.918	-587
<b>Hensættelser til udskudt skat i alt</b>	<b>5.571.082</b>	<b>5.157</b>

**Noter**

19	Gæld til realkreditinstitutter	Nominel restgæld	Betalte afdrag	Betalte rester og bidrag	Andel af gæld der forfalder efter 5 år		Kurs	Kursværdi	Afdrag 2018
					Restløbetid				
	Realkredit Danmark A/S, FlexGaranti, rente 0,6861%, 30 år, opr. DKK 2.042.000	1.361.550	72.527	21.149	988.886	17,5	105,00	1.429.628	73.523
	Realkredit Danmark A/S, FlexLån, rente 0,0040%, 30 år, opr. DKK 1.540.000	1.540.000	0	13.922	1.148.695	20	100,04	1.540.616	78.457
	Realkredit Danmark A/S, Obligationslån, rente 2,5000%, 30 år, opr. DKK 3.0410.000	3.041.000	0	103.394	3.041.000	27,6	100,00	3.041.000	0
	<b>I alt</b>	<b>5.942.550</b>	<b>72.527</b>	<b>138.465</b>	<b>5.178.581</b>			<b>6.011.244</b>	<b>151.980</b>
	Overført til kortfristet gæld, afdrag i 2018	-151.980							
	Låneomkostninger, primo	-218.105							
	Årets bevægelse	2.786							
	<b>Låneomkostninger, ultimo</b>	<b>-215.319</b>							
	<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>	<b>5.575.251</b>							



## 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 5.942.550, er der tinglyst ejerpantebreve i grunde og bygninger med nom. DKK 6.623.000. Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger pr. 31. december 2017 udgør DKK 35.000.000.

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 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	33.450.179
Overført resultat	-3.415.237
Reguleringer:	
Værdi af grunde og bygninger ifølge årsregnskabet tilbageføres	-35.000.000
Værdi af grunde og bygninger ifølge valuarvurdering	35.000.000
Prioritetsgæld ifølge årsregnskabet tilbageføres	5.942.550
Prioritetsgæld opgjort til kontantværdi	-6.011.244
<b>Aktieværdi i alt</b>	<b>30.517.848</b>

Fordeling af værdien på den enkelte aktie

Aktiestørrelse Nominelt	Antal	Nominel værdi i alt	Værdi pr. stk.	
23.200	6	139.200	1.283.564	7.701.384
22.600	6	135.600	1.250.369	7.502.214
20.700	6	124.200	1.145.249	6.871.494
20.100	6	120.600	1.112.054	6.672.324
4.000	8	32.000	221.304	1.770.432
<b>I alt</b>	<b>32</b>	<b>551.600</b>		<b>30.517.848</b>

Beregning af aktiernes aktieværdi er opgjort uden den i årsregnskabet hensatte udskudte skat på opskrivning af grunde og bygninger på DKK 6.292.000, da det er ledelsens opfattelse, at selskabet ikke på noget tidspunkt forventes at afhænde ejendommen.

#### Usikkerhed ved beregning af aktieværdi

Der er dog knyttet en usikkerhed omkring denne beregningsforudsætning, idet lovgivning og praksis omkring beregning af aktieværdi i ejendomsaktieselskaber er uklar med hensyn til, om man i den givne situation kan se bort fra den udskudte skatteforpligtelse. Såfremt udskudt skat fratrækkes fuldt ud i aktieværdien ville denne udgøre DKK 24.225.848 i stedet for DKK 30.517.848.

## 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, boligejemål 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 2017 DKK 35.000.000 eller DKK 10.564 pr. m2 (3313m2)
- 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 -195 (-472.635179.394/2428 m2)
  
- K1 Aktieværdien udgør pr. m2 DKK 12.569 (30.517.848/2428 m2)
- K2 Gæld - omsætningsaktiver udgør pr. m2 DKK 2107 (5.853.715-738.439=5.115.276/2428 m2)
- K3 Teknisk værdi udgør pr. m2 DKK 14.676 (12.569+2.107)
  
- M1 Vedligeholdelse, løbende udgør pr. m2 DKK 297 (983.260/3313 m2)
- M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering udgør pr. m2 DKK 0 (0/3313 m2)
  
- P Aktieselskabets friværdi udgør 83% (35.000.000-5.853.715=29.146.285/35.000.000x100)
  
- R Årets afdrag for 2017 udgør pr. m2 DKK 31 (75.527/2428 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%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

### 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 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 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 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".