

# Bolig-aktieselskabet Søndervænget III, Horsens

Bygholm Parkvej 11 A-B, 13 A-B, 8700 Horsens

CVR-nr. 24 31 60 17

## Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

28/3-19

Dirigent:

  
.....



## Indhold

|  |    |
|--|----|
| Ledelsespåtegning                          | 2  |
| Den uafhængige revisors revisionspåtegning | 3  |
| Ledelsesberetning                          | 5  |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december       | 7  |
| Resultatopgørelse                          | 7  |
| Balance                                    | 8  |
| Egenkapitalopgørelse                       | 10 |
| Noter                                      | 11 |

## Ledelsespåtegning

Bestyrelse og administrator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Boligaktieselskabet Søndervænget III, Horsens for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8, og selskabets vedtægter.

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 - 31. december 2018.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af selskabets finansielle stilling.


Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den den 5. marts 2019  
Direktør:



Helle Bro Pedersen

Bestyrelse:

  
Sara Skarftsgaard Hjorth  
Formand  
Jens Larsen  
Preben Karlson

## Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Boligaktieselskabet Søndervænget III, Horsens

### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Boligaktieselskabet Søndervænget III, Horsens for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og andelsboligforeningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af andelsboligforeningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af andelsboligforeningens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, og andelsboligforeningens vedtægter.

### 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

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.

### Bestyrelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger § 5, stk. 11, og § 6, stk. 2 og 8, samt andelsboligforeningens vedtægter. 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.

### 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. Fejlinformationer 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. Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. 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 beretningen

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.

Horsens, den den 5. marts 2019

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Aslak Linde  
statsaut. Revisor  
mne31413

## Ledelsesberetning

### Oplysninger om selskabet

|                      |  |
|----------------------|--|
| Navn                 | Bolig-aktieselskabet Søndervænget III, Horsens                                   |
| Adresse, postnr., by | Bygholm Parkvej 11 A-B, 13 A-B, 8700 Horsens                                     |
| CVR-nr.              | 24 31 60 17  |
| Stiftet              | 26. marts 1963   |
| Hjemstedskommune     | Horsens  |
| Regnskabsår          | 1. januar - 31. december   |
| Telefon              | 75 61 10 66  |
| Bestyrelse           | Sara Skafsgaard Hjorth, formand<br>Jens Larsen<br>Preben Karlson                 |
| Direktion            | Helle Bro Pedersen, Direktør   |
| Revision             | Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab<br>Holmboes Allé 12, 8700 Horsens |
| Bankforbindelse      | Sydbank A/S<br>Søndergade 18-20, 8700 Horsens                                    |

## Ledelsesberetning

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Boligaktieselskabets hovedaktivitet er ejerskab af ejendommene beliggende i selskabet.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens omsætning i 2018 udgør 1.038.132 kr. mod 957.815 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2018 udviser et overskud på 7.817 kr. mod et overskud på 101.064 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 103.431 kr. Selskabskapitalen forventes reetableret ved kommende års overskud.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Resultatopgørelse

| Note | kr.                                       | 2018      | 2017     |
|------|---|-----------|----------|
|      | Nettoomsætning                            | 1.038.132 | 957.815  |
|      | Andre eksterne omkostninger               | -539.302  | -444.074 |
|      | Bruttoresultat                            | 498.830   | 513.741  |
| 2    | Personaleomkostninger                     | -94.597   | -98.916  |
| 3    | Afskrivninger på materielle anlægsaktiver | -115.310  | -76.781  |
|      | Resultat før finansielle poster           | 288.923   | 338.044  |
| 4    | Finansielle omkostninger                  | -281.106  | -236.980 |
|      | Resultat før skat                         | 7.817     | 101.064  |
|      | Skat af årets resultat                    | 0         | 0        |
|      | Årets resultat                            | 7.817     | 101.064  |
|      | <br>Forslag til resultatdisponering       |           |          |
|      | Overført resultat                         | 7.817     | 101.064  |
|      |   | 7.817     | 101.064  |



## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

| Note | kr.                       | 2018                    | 2017                    |
|------|---------------------------|-------------------------|-------------------------|
|      | <b>AKTIVER</b>            |                         |                         |
|      | Anlægsaktiver             |                         |                         |
| 5    | Materielle anlægsaktiver  |                         |                         |
|      | Grunde og bygninger       | 7.031.847               | 7.147.157               |
|      |                           | <u>7.031.847</u>        | <u>7.147.157</u>        |
|      | <br>Anlægsaktiver i alt   | <br><u>7.031.847</u>    | <br><u>7.147.157</u>    |
|      | Omsætningsaktiver         |                         |                         |
|      | Tilgodehavender           |                         |                         |
|      | Andre tilgodehavender     | 0                       | 12.250                  |
|      | Periodeafgrænsningsposter | 3.616                   | 0                       |
|      |                           | <u>3.616</u>            | <u>12.250</u>           |
|      | <br>Likvide beholdninger  | <br>1.304.333           | <br>1.052.501           |
|      | Omsætningsaktiver i alt   | <u>1.307.949</u>        | <u>1.064.751</u>        |
|      | <b>AKTIVER I ALT</b>      | <b><u>8.339.796</u></b> | <b><u>8.211.908</u></b> |

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Balance

| Note | kr.  | 2018             | 2017             |
|------|--|------------------|------------------|
|      | <b>PASSIVER</b>                                    |                  |                  |
|      | Egenkapital  |                  |                  |
| 6    | Selskabskapital                                    | 500.000          | 500.000          |
|      | Overført resultat                                  | -396.569         | -404.386         |
|      | Egenkapital i alt                                  | <u>103.431</u>   | <u>95.614</u>    |
|      | Gældsforpligtelser                                 |                  |                  |
| 8    | Langfristede gældsforpligtelser                    |                  |                  |
|      | Gæld til realkreditinstitutter                     | 7.021.158        | 7.201.043        |
|      | Gæld til selskabsdeltagere og ledelse              | 320.000          | 320.000          |
|      |  | <u>7.341.158</u> | <u>7.521.043</u> |
|      | Kortfristede gældsforpligtelser                    |                  |                  |
| 8    | Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 202.300          | 211.000          |
|      | Leverandører af varer og tjenesteydelser           | 27.331           | 341.232          |
|      | Anden gæld   | 54.256           | 39.336           |
|      | Periodeafgrænsningsposter                          | 611.320          | 3.683            |
|      |  | <u>895.207</u>   | <u>595.251</u>   |
|      | Gældsforpligtelser i alt                           | <u>8.236.365</u> | <u>8.116.294</u> |
|      | <b>PASSIVER I ALT</b>                              | <u>8.339.796</u> | <u>8.211.908</u> |

- 1 Anvendt regnskabspraksis  
 9 Sikkerhedsstillelser

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Egenkapitalopgørelse

| kr.                              | Selskabskapital | Overført resultat | I alt   |
|----------------------------------|-----------------|-------------------|---------|
| Egenkapital 1. januar 2017       | 500.000         | -505.450          | -5.450  |
| Overført via resultatdisponering | 0               | 101.064           | 101.064 |
| Egenkapital 1. januar 2018       | 500.000         | -404.386          | 95.614  |
| Overført via resultatdisponering | 0               | 7.817             | 7.817   |
| Egenkapital 31. december 2018    | 500.000         | -396.569          | 103.431 |

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Boligaktieselskabet Søndervænget III, Horsens er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, § 5, stk. 11, § 6, stk. 2, og § 6, stk. 8, i lov om andelsbøgligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsbøgligforeningsloven).

Formålet er, at give oplysning om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte, jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, oplysning om andelens værdi, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 8, samt de efter bekendtgørelse nr. nr. 640 af 30. maj 2018 krævede nøgleoplysninger, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2.

Endvidere er formålet at give oplysning om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte, jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, oplysning om andelens værdi, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 8, samt de efter bekendtgørelse nr. nr. 640 af 30. maj 2018 krævede nøgleoplysninger, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

#### Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, reparation og vedligeholdelse.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

#### Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Kostprisen på et samlet materielt anlægsaktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 15 - 100 år

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

Grunde afskrives ikke.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

##### Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

##### Balancen

##### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

##### Selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatte.

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier 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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

### Noter

#### 1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

##### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

##### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

##### Nøgletal

I henhold til Bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Ministeriet for By, Bolig- og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger, skal der ifølge § 3 afgives en række nøgleoplysninger som note til andelsboligforeningens årsregnskab.

De lovkrævede oplysninger, anført i note 11, er udarbejdet i overensstemmelse med bilag 1 til bekendtgørelsen, og har til formål at give regnskabsbrugeren et bedre grundlag for at analysere foreningens økonomiske situation samt sammenligne foreningens økonomiske situation med andre foreningers økonomiske forhold. Nøgletallene i noten indgår som en del af "Nøgleoplysningsskema for andelsboligforeningen", som skal udleveres til købere af en andel i foreningen.

##### Aktieværdi

Bestyrelsens forslag til aktieværdi fremgår af note 12. Aktieværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2.

## Årsregnskab 1. januar - 31. december

## Noter

| kr.   | 2018    | 2017                |
|---|---------|---------------------|
| 2 Personaleomkostninger                     |         |                     |
| Lønninger                                   | 93.060  | 96.713              |
| Andre omkostninger til social sikring       | 1.537   | 2.203               |
|   | 94.597  | 98.916              |
| 3 Afskrivninger på materielle anlægsaktiver |         |                     |
| Afskrivninger på materielle anlægsaktiver   | 115.310 | 76.781              |
|   | 115.310 | 76.781              |
| 4 Finansielle omkostninger                  |         |                     |
| Andre finansielle omkostninger              | 281.106 | 236.980             |
|   | 281.106 | 236.980             |
| 5 Materielle anlægsaktiver                  |         |                     |
| kr.   |         | Grunde og bygninger |
| Kostpris 1. januar 2018                     |         | 9.147.167           |
| Kostpris 31. december 2018                  |         | 9.147.167           |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2018        |         | 2.000.010           |
| Årets afskrivninger                         |         | 115.310             |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2018     |         | 2.115.320           |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018     |         | 7.031.847           |

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note9.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2017 kr. 27.000.000.

## 6 Selskabskapital

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 500.000 kr. de seneste 5 år.

## 7 Udskudt skat

Selskabet har skattemæssige underskud til fremførsel med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 85. Da det er usikkert, om disse skattemæssige underskud kan udnyttes inden for en overskuelig fremtid, er den regnskabsmæssige værdi af disse skattemæssige underskud ikke indregnet i årsregnskabet.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

8 Langfristede gældsforpligtelser

| kr.                                      | Gæld i alt<br>31/12 2018 | Afdrag<br>næste år | Langfristet<br>andel | Restgæld<br>efter 5 år |
|--|--------------------------|--------------------|----------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter           | 7.223.458                | 202.300            | 7.021.158            | 6.414.258              |
| Gæld til selskabsdeltagere og<br>ledelse | 320.000                  | 0                  | 320.000              | 0                      |
|  | <u>7.543.458</u>         | <u>202.300</u>     | <u>7.341.158</u>     | <u>6.414.258</u>       |

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 7.579, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør t.kr. 7.031.



## 10. Nøgletal

Nøgletallene er primært udregnet på baggrund af arealer. I ejendomsaktieselskabet anvendes aktiekapitalen som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for aktieværdien og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte aktionær.

### Lovkrævede nøgleoplysninger

I bilag 1 til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 er opregnet en række nøgleoplysninger om ejendomsaktieselskabets økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse oplysninger følger her:

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

| Boligtype                                 | 2018  |                      | 2017  |                      |
|---|-------|----------------------|-------|----------------------|
|   | Antal | Areal m <sup>2</sup> | Antal | Areal m <sup>2</sup> |
| Aktieboliger (B1)                         | 32    | 3.120                | 32    | 3.120                |
| Erhvervsandele (B2)                       | 0     | 0                    | 0     | 0                    |
| Boliglejemål (B3)                         | 0     | 0                    | 0     | 0                    |
| Erhvervslejemål (B4)                      | 0     | 110                  | 0     | 110                  |
| Øvrige lejemål, kældre, garager m.v. (B5) | 0     | 410                  | 0     | 410                  |
| I alt (B6)                                | 32    | 4.640                | 32    | 4.640                |

| Sæt Kryds   | Boliger-<br>nes areal<br>(BBR) | Boligernes<br>areal (an-<br>den kilde) | Det oprindelige<br>indskud /aktie-<br>kapitalen | Andet |
|---|--------------------------------|--|---|-------|
| Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af aktieværdien (C1)?  |                                |  | X   |       |
| Hvilket fordelingsstal benyttes ved opgørelsen af boligafgiften (C2)? | X                              |  |   |       |
| Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her (C3):                      |                                |  |   |       |

|                               |      |
|-------------------------------|------|
| Selskabets stiftelsesår (D1)  | 1963 |
| Ejendommens opførelsesår (D2) | 1963 |

| Sæt kryds  | Ja | Nej |
|--|----|-----|
| Hæfter aktionærerne for mere end deres indskud (E1)?       |    | X   |
| Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i selskabet (E2): |    |     |

| Sæt kryds   | Anskaffelses-<br>prisen | Valuarvurde-<br>ring | Offentlig<br>vurdering |
|---|-------------------------|----------------------|------------------------|
| Anvendt vurderingsprincip til beregning af aktieværdien (F1)? |                         |                      | X                      |

|   | Kr.        | Kr. pr. m <sup>2</sup> |
|---|------------|------------------------|
| Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip (F2) | 28.360.000 | 9.090                  |
| Generalforsamlingsbestemte reserver (F3)                  | 0          | 0                      |
|   |            | %                      |
| Reserver i procent af ejendomsværdi (F4)                  |            | 0                      |

Til den offentlige vurdering er tillagt 50% af vinduesforbedringen foretaget i 2017, da denne ikke var foretaget ved den senest foretagne offentlige vurdering.

| Sæt kryds  | Ja | Nej |
|--|----|-----|
| Har selskabet modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales (G1)?   |    | X   |
| Er selskabets ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) (G2)? |    | X   |
| Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på selskabets ejendom (G3)?   |    | X   |

|  |       |       |       |
|--|-------|-------|-------|
| Gns. kr. pr. aktiebolig m <sup>2</sup>   | 2018  | 2017  | 2016  |
| Boligafgift (H1)   | 322   | 295   | 268   |
| Erhvervslejeindtægt (H2)   | 0     | 0     | 0     |
| Boliglejeindtægt (H3)  | 0     | 0     | 0     |
| Årets overskud (før afdrag) (J)  | 3     | 32    | 16    |
| Aktiesværdi (K1)   | 6.814 | 6.814 | 7.245 |
| Gæld fratrukket omsætningsaktiver (K2)   | 2.222 | 2.137 | 1.443 |
| Teknisk værdi pr. aktieboligkvadratmeter (K3)  | 9.036 | 8.951 | 8.688 |
| Vedligeholdelse, løbende (M1)  | 56    | 26    | 30    |
| Vedligeholdelse, genopretning og renovering (M2)   | 0     | 0     | 0     |
| Vedligeholdelse i alt (M3)   | 56    | 26    | 30    |
| Friværdi (Regnskabsmæssig værdi ejendom - gældsforpligtelser)/Regnskabsmæssig værdi af ejendom i % (P) | -17,1 | -8,2  | -10,7 |
| Årets afdrag (R)   | 65    | 50    | 38    |

## 11. Beregning af aktieværdi

## Beregning af aktieværdi efter §5, stk. 2 (Anskaffelsværdi)

|   |            |                 |
|---|------------|-----------------|
| Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver   |            | 103.431         |
| Partialobligation   |            | 320.000         |
| Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:<br>Tilbageførsel af regnskabsmæssige værdi af ejendommen | -7.031.846 |                 |
| Ejendommens anskaffelsessum   | 6.419.991  |                 |
| Tilbageført amortiseret låneomkostninger  | -355.266   | -967.121        |
| <b>Aktieværdi</b>   |            | <b>-543.690</b> |
| <br>  |            |                 |
| Aktieværdi pr. indskudt virksomhedskapital  |            | <b>-1,0874</b>  |

## Beregning af andelsværdi efter §5, stk. 2 (Handelsværdi)

Denne beregning foretages ikke, idet det kræver en valuarvurdering af ejendommen, som ikke er foretaget.

## Beregning af aktieværdi efter §5, stk. 2 (Offentlige ejendomsvurdering)

|  |            |                   |
|--|------------|-------------------|
| Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver  |            | 103.431           |
| Partialobligation  |            | 320.000           |
| Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven:<br>Tilbageførsel af regnskabsmæssige værdi af ejendommen  | -7.031.846 |                   |
| Ejendommens offentlige vurdering   | 27.000.000 |                   |
| Tillagt 50% af forbedring foretaget efter seneste offentlige vurdering   | 1.360.000  |                   |
| Tilbageført regnskabsmæssig værdi prioritetsgæld   | 7.223.458  |                   |
| Skattemæssig kursværdi prioritetsgæld  | -7.578.723 | 20.972.889        |
| <b>Aktieværdi</b>  |            | <b>21.396.320</b> |
| <br>   |            |                   |
| Aktieværdi pr. indskudt virksomhedskapital   |            | <b>42,7926</b>    |
| <br>   |            |                   |
| Bestyrelsens indstilling pr. indskudt aktiekrone   |            | <b>42,5189</b>    |
| <br>   |            |                   |
| Værdi af en aktie nom. Kr. 15.625 med tilhørende partialobligation   |            | <b>668.635</b>    |
| <br>   |            |                   |
| Værdien af en aktie nom. Kr. 15.625 med tilhørende partialobligation blev på sidste års generalforsamling i 2018 |            | <b>664.358</b>    |

