

# **Ejendomsaktieselskabet Matr. Nr. 1 ik Klostermarken**

**Kongebakken 5-11, 4000 Roskilde**

**CVR-nr. 26 00 84 17**

## **Årsrapport**

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

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. april 2018.

---

Niels Krüger  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsaktieselskabet Matr. Nr. 1 ik Klostermarken.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 21. marts 2018

### **Direktion**

Kim Heide Rasmussen

### **Bestyrelse**

Niels Peter Ravn Eriksen

Mogens Koppel-Hansen

Kim Heide Rasmussen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til aktionærerne i Ejendomsaktieselskabet Matr. Nr. 1 ik Klostermarken**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Matr. Nr. 1 ik Klostermarken for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 - 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.

#### **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 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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.

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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

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.

København, den 21. marts 2018

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

Steen K. Bager  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 28679

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Ejendomsaktieselskabet Matr. Nr. 1 ik Klostermarken Kongebakken 5-11 4000 Roskilde
	CVR-nr.: 26 00 84 17
	Stiftet: 18. april 1956
	Hjemsted: Roskilde
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Niels Peter Ravn Eriksen Mogens Koppel-Hansen Kim Heide Rasmussen
<b>Direktion</b>	Kim Heide Rasmussen
<b>Revision</b>	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
<b>Bankforbindelse</b>	Spar Nord Bank A/S, Københavnsvej 65, 4000 Roskilde

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

I henhold til selskabets vedtægtsbestemte formål, omfatter aktiviteten i lighed med tidligere år, drift og administration af selskabets ejendom, der dels anvendes som bolig for aktionærerne og dels som butikker, der drives af aktionærer i selskabet.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Den økonomiske udvikling er forløbet planmæssigt. Årets resultat udgør kr. 44.889.

Pr. 31. december 2017 er ejendommen valuarvurderet til kr. 35.400.000, baseret på handelspris som udlejningsejendom. Denne vurdering er kr. 2.050.000 højere end valuarvurderingen pr. 31. december 2016. Ledelsen har med udgangspunkt heri vurderet dagsværdien af ejendommen til t.kr. 30.750, som er uændret i forhold 2016.

I note 11 foreslår bestyrelsen på dette grundlag, at anvende en uændret ejendomsværdi på kr. 30.750.170 til grund for den særlige beregning af aktiernes overdragelsespris pr. 31. december 2017, hvilket beløb er identitisk med den indregnede regnskabsmæssige værdi, korrigeret for kursregulering af prioritetsgæld.

Selskabets nøgletalsoplysninger iht. Andelsboliglovens § 6 stk. 2, fremgår af særskilt nøgletalsoplysningsskema side 1-10, som er vedhæftet årsrapporten.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Matr. Nr. 1 ik Klostermarken er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 fordele 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning, der omfatter boligafgifter og lejeindtægter excl. varme- og vandforbrug, indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som indtægten vedrører..

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendommens drift og administration.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme omfatter ændring af ejendommens dagsværdi.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Selskabets ejendom er formålsbestemt til aktionærernes boligret, og måles til dagsværdien.

I henhold til lovgivningen om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, som også omfatter boligaktieselskaber, gælder desuden særlige retningslinier for opgørelsen af aktiernes overdragelsesværdi på balancetidspunktet, som fremgår af særskilt note.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, estimeret til gennemsnitligt 5 år.

Avance eller tab ved løbende udskiftninger af materielle anlægsaktiver resultatføres særskilt.

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab, opgjort på erfaringsbasis eller på grundlag af individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Egenkapital**

#### **Overkurs ved emission**

Overkurs ved emission omfatter beløb, der er indbetalt som overkurs i henhold til tegning af kapitalandele. Omkostninger ved en gennemført emission fradrages i overkursbeløbet. Overkursreserven kan benyttes til udbytte, fondsemission og dækning af underskud.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 kr.
1 Nettoomsætning	724.134	722.350
2 Andre eksterne omkostninger	-597.887	-583.845
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	2.750.170
<b>Bruttoresultat</b>	<b>126.247</b>	<b>2.888.675</b>
5 Øvrige finansielle omkostninger	-73.475	-72.092
<b>Resultat før skat</b>	<b>52.772</b>	<b>2.816.583</b>
6 Skat af årets resultat	-7.883	-10.885
<b>Årets resultat</b>	<b>44.889</b>	<b>2.805.698</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	44.889	2.805.698
<b>Disponeret i alt</b>	<b>44.889</b>	<b>2.805.698</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		2017	2016
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
7	Grunde og bygninger	30.750.170	30.750.170
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>30.750.170</u>	<u>30.750.170</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>30.750.170</u></b>	<b><u>30.750.170</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
8	Udskudte skatteaktiver	0	6.552
9	Andre tilgodehavender	15.422	4.310
	Tilgodehavender i alt	<u>15.422</u>	<u>10.862</u>
10	Likvide beholdninger	<u>474.767</u>	<u>362.960</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>490.189</u></b>	<b><u>373.822</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>31.240.359</u></b>	<b><u>31.123.992</u></b>

**Balance 31. december**

<u>Note</u>	2017 kr.	2016 kr.
<b>Passiver</b>		
<b>Egenkapital</b>		
11 Virksomhedskapital	617.200	617.200
11 Overført resultat	28.857.912	28.813.023
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>29.475.112</b>	<b>29.430.223</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
12 Gæld til realkreditinstitutter	1.537.601	1.573.950
Deposita	12.679	12.233
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.550.280	1.586.183
Selskabsskat	1.331	0
13 Anden gæld	213.636	107.586
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	214.967	107.586
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.765.247</b>	<b>1.693.769</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>31.240.359</b>	<b>31.123.992</b>
<b>14 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>15 Eventualposter</b>		

## Noter

---

	2017 kr.	2016 kr.
<b>1. Nettoomsætning</b>		
Aktionærernes boligafgift	394.200	394.207
Aktionærernes garageafgift	61.200	61.200
Aktionærernes butiksaftgift	207.240	207.240
Lejeindtægt Teleselskaber	61.494	59.703
	<u>724.134</u>	<u>722.350</u>
<b>2. Andre eksterne omkostninger</b>		
Ejendommens drift, jf. note 3	518.258	504.236
Administrationsomkostninger, jf. note 4	79.629	79.609
	<u>597.887</u>	<u>583.845</u>
<b>3. Ejendommens drift</b>		
Ejendomsskat	172.577	172.689
Forsikring	37.000	33.252
Elforbrug	7.542	6.875
Møntsalg	-1.010	-1.200
Vandforbrug	67.067	67.206
Renovation	37.309	40.672
Vedligeholdelse	44.562	17.280
Drift maskiner	-4.000	13.192
Slamsugning	12.374	5.098
Småanskaffelser	534	0
Have, vej	1.521	40.390
Ejendomsservice	142.782	88.639
Viceværtlø, A-indkomst	0	20.143
	<u>518.258</u>	<u>504.236</u>

**Noter**

	2017 kr.	2016 kr.
<b>4. Administrationsomkostninger</b>		
Kontorartikler	1.391	2.685
Edb-omkostninger	4.563	3.900
Gaver	1.413	1.600
Bankomkostninger	3.194	2.933
Revisorhonorar	22.519	22.300
Bestyrelsesmøder og generalforsamling	3.800	2.920
Clorius, varmeregnskab	13.449	14.346
Konsulenthonorar, regnskabsfører	15.000	15.000
Telefontilskud, bestyrelse og forretningsfører	4.800	4.800
Valuarhonorar	9.500	9.125
	<b>79.629</b>	<b>79.609</b>
<b>5. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Regulering af prioritetsgæld til amortiseret kostpris	415	401
Prioritetsrenter	73.060	71.691
	<b>73.475</b>	<b>72.092</b>
<b>6. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	1.331	0
Årets regulering af udskudt skat	6.552	10.885
	<b>7.883</b>	<b>10.885</b>



## Noter

---

### 7. Materielle anlægsaktiver

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.</b>
Kostpris primo	2.111.693	40.821
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.111.693</b>	<b>40.821</b>
Opskrivninger primo	28.638.477	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>28.638.477</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	40.821
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>40.821</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>30.750.170</b>	<b>0</b>
 Ejendomsvurdering 1. oktober 2017	 <u>12.400.000</u>	

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning, såfremt ejendommen var en udlejningsejendom. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Afkastsatsen er fastsat på baggrund af markedsniveauet.

Vurderingen er baseret på vurdering af 12. januar 2018 udført af Valuaren ved ejendomsmægler og diplom valuar, MDE Peter Ryaa. Valuaren har vurderet ejendommen til 35.400 t.kr. Ledelsen har med udgangspunkt heri vurderet dagsværdien til 30.750 t.kr., som anvendes som regnskabsmæssig værdi, og som lægges til grund for den særlige beregning af aktiernes overdragelsespris, jf. note 11. Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:  
Afkastprocent 3,05 %.

Valuar har tillige sammenholdt den beregnede dagsværdi med aktuelle handler af boligudlejningsejendomme (pris pr. kvm.).

Følsomhedsanalyse:

Ændring i afkastsatsen har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendomme. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen reduceres med 3.008 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 29.475 t.kr. til 26.467 t.kr.

**Noter**

	31/12 2017 kr.	31/12 2016 kr.
<b>8. Udskudte skatteaktiver</b>		
Udskudte skatteaktiver primo	6.552	17.437
Udskudt skat af årets resultat	-6.552	-10.885
	<b>0</b>	<b>6.552</b>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	0	2.831
Fremført underskud fra tidligere år	0	3.721
	<b>0</b>	<b>6.552</b>
<b>9. Andre tilgodehavender</b>		
Tilgodehavende forbrugsafgifter hos aktionærer	5.715	2.575
Tilgodehavende årsafregning, forbrugsafgifter	9.707	1.735
	<b>15.422</b>	<b>4.310</b>
<b>10. Likvide beholdninger</b>		
Spar Nord Bank A/S	474.767	362.960
	<b>474.767</b>	<b>362.960</b>

## Noter

---

### 11. Egenkapital

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
Egenkapital primo	617.200	28.813.023	29.430.223
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>44.889</u>	<u>44.889</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b><u>617.200</u></b>	<b><u>28.857.912</u></b>	<b><u>29.475.112</u></b>

Selskabskapitalen er fordelt således:

16 aktier á nom. kr. 23.000  
 22 aktier á nom. kr. 3.600  
 2 aktier á nom. kr. 44.000  
 1 aktie á nom. kr. 27.275  
 1 aktie á nom. kr. 20.000  
 1 aktie á nom. kr. 18.725  
 1 aktie á nom. kr. 16.000  
 44 aktier ialt, nom. kr. 617.200

Opgørelse af aktiernes overdragelsesværdi:

I henhold til Andelsboliglovens § 5, stk. 2 b) og stk. 4, opgøres aktiernes overdragelsesværdi på grundlag af ejendommens dagsværdi, som af bestyrelsen er ansat til kr. 30.750.170, med fradrag af prioritetsgælden opgjort til kursværdi, kr. 1.640.412. Da gældens kursværdi overstiger den regnskabsmæssigt indregnede gæld med kr. 102.811, kan aktiernes overdragelsesværdi pr. 31. december 2017 beregnes som bogført egenkapital kr. 29.475.112 med fradrag af kursregulerings kr. 102.811, eller kr. 29.372.301, svarende til en kurs på 4.758,96.

## Noter

---

	31/12 2017 kr.	31/12 2016 kr.
<b>12. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Kontantlån, Nykredit	1.555.174	1.591.939
Regulering til amortiseret kostpris	-17.573	-17.989
<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>	<b>1.537.601</b>	<b>1.573.950</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	1.350.970	1.394.688
<b>13. Anden gæld</b>		
Afsat revisorhonorar	22.519	22.300
Deposita aktionærer	155.100	52.560
Andre skyldige omkostninger	2.500	7.112
Afregning, varmeregnskab	24.017	25.614
Afsat valuarhonorar	9.500	0
	<b>213.636</b>	<b>107.586</b>

## 14. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 1.555.174, hvis kursværdi pr. balancetidspunktet androg kr. 1.640.412, er der givet pant på nom. kr. 1.703.000 i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør kr. 30.750.170.

## 15. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

Såfremt selskabet måtte blive afhændet til 3. mand for en salgssum svarende til den bogførte værdi, ville det udløse en ejendomsavanceskat. Størrelsen heraf er ikke indregnet, da den latente forpligtigelse ikke er aktuel.