

**Ejendomsaktieselskabet Roskilde Dronningegård**

**Kongebakken 30, 1. th.**

**4000 Roskilde**

**CVR-nummer 26 18 35 10**

**Årsrapport**

**1. januar 2018 - 31. december 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 25. april 2019



Dirigent

## 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
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	20

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ejendomsaktieselskabet Roskilde Dronningegård  
Kongebakken 30, 1. th.  
4000 Roskilde

Hjemstedskommune: Roskilde  
CVR-nummer: 26 18 35 10  
Regnskabsperiode: 1. januar 2018 - 31. december 2018  
Stiftelsesdato: 13. januar 1956

### Bestyrelse

Jørgen Stoltz, formand  
Freddie Helbo  
Bent Sønberg

### Direktion

Fredie Helbo

### Pengeinstitut

Danske Bank A/S

### 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 2018 - 31. december 2018 for Ejendomsaktieselskabet Roskilde Dronningegård.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, 23. februar 2019

### Direktionen:



Freddie Helbo

### Bestyrelse:



Jørgen Stoltz  
Formand



Freddie Helbo



Bent Sønberg

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Roskilde Dronningegård

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Roskilde Dronningegård for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 af forhold i årsregnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at selskabets ledelse ved beregning af aktieværdien på DKK 38.153.769 jf. note 20, har forudsat, at selskabet ikke forventer at sælge selskabets ejendom, og at den udskudte skat DKK 7.854.000 af opskrivning af ejendommen til handelsværdi ifølge valuarvurderingen ikke bliver aktuel, og derfor ikke skal fratrækkes i aktieværdien.

Lovgivning og praksis omkring beregning af aktieværdi i boligaktieselskabet er uklar med hensyn til, om man i den givne situation kan se bort fra den udskudte skat ved beregning af aktieværdi. Såfremt udskudt skat skal fratrækkes fuldt ud i aktieværdien, vil denne udgøre i alt DKK 30.299.769 i stedet for DKK 38.153.769.

#### 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.

#### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation,

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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.

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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### 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, 23. februar 2019

### Dansk Revision Roskilde

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14678093



John Lorey Petersen  
Partner, registreret revisor  
mne3328

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været at drive den på matr.nr. 1-ii, Klostermarken opførte beboelsesejendom, der skal tjene aktionærerne til bolig. Med erhvervelse af en aktie følger en ret og en pligt til at bebo den til aktien hørende lejlighed. Fremleje tillades ikke.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Årets resultat anses som tilfredsstillende.

Der har i regnskabsåret ikke været større vedligeholdelsesomkostninger eller andre uventede væsentlige omkostninger. I slutningen af regnskabsåret er der investeret i varmemålersystem som igangsættes pr. 1. januar 2019 og afskrives over de kommende år.

Den årlige vurdering af selskabets ejendom er udført af ejendomsmægler/valuar i overensstemmelse med ny bekendtgørelse.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.



Note	Resultatopgørelse	2018 DKK	2017 1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
1	Indtægter	1.365.356	1.376
2	Skat og forsikringer	-199.192	-199
3	Diverse omkostninger	-43.432	-41
4	Energiforbrug mv.	-205.039	-198
5	Vedligeholdelse	-72.794	-139
6	Andre eksterne omkostninger	-88.787	-94
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>756.111</b>	<b>704</b>
7	Personaleomkostninger	-213.293	-208
8	Afskrivninger, anlægsaktiver	-12.913	-13
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>529.905</b>	<b>483</b>
9	Finansielle omkostninger	-224.273	-229
	<b>Resultat før skat</b>	<b>305.633</b>	<b>254</b>
10	Skat af årets resultat	-79.183	-56
	<b>Årets resultat</b>	<b>226.450</b>	<b>198</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Overført resultat	226.450	198
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>226.450</b>	<b>198</b>

Note	Balance	2018 DKK	2017 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
11	Grunde og bygninger	43.000.000	39.000
12	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	108.733	87
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>43.108.733</b>	<b>39.087</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>43.108.733</b>	<b>39.087</b>
13	Andre tilgodehavender	40.499	59
	Periodeafgrænsningsposter	48.223	13
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>88.722</b>	<b>72</b>
14	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>594.133</b>	<b>453</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>682.855</b>	<b>525</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>43.791.587</b>	<b>39.612</b>

Note	Balance	2018 DKK	2017 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 31. december</b>			
	Virksomhedskapital	1.616.980	1.617
	Reserve for opskrivninger	30.813.822	27.685
	Øvrige lovpligtige og vedtægtsmæssige reserver	404.245	404
	Overført resultat	-2.535.278	-2.762
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>30.299.769</b>	<b>26.945</b>
15	Hensættelser til udskudt skat	7.157.668	6.207
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>7.157.668</b>	<b>6.207</b>
16	Gæld til realkreditinstitutter	5.896.152	6.007
	Deposita	155.700	156
	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>6.051.852</b>	<b>6.163</b>
16	Gæld til realkreditinstitutter, afdrag 2019	121.511	120
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	43.784	65
	Anden gæld	117.003	113
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>282.298</b>	<b>297</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>13.491.818</b>	<b>12.667</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>43.791.587</b>	<b>39.612</b>
17	Eventualforpligtelser		
18	Kontraktlige forpligtelser		
19	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
20	Beregning af aktieværdi		
21	Nøgletal		

Note		2018 DKK	2017 1.000 DKK
	<b>Egenkapitalopgørelse</b>		
	<b>Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december</b>		
	Virksomhedskapital, primo	1.616.980	1.617
	<b>Virksomhedskapital</b>	<b>1.616.980</b>	<b>1.617</b>
	Opskrivningshenlæggelser, primo	27.685.022	26.905
	Årets henlæggelse til reserve (ej resultatdisponering)	4.000.000	1.000
	Årets henlæggelse til reserve, regulering af udskudt skat	-871.200	-220
	<b>Reserve for opskrivinger</b>	<b>30.813.822</b>	<b>27.685</b>
	Øvrige lovpligtige og vedtægtsmæssige reserver, primo	404.245	404
	<b>Øvrige lovpligtige og vedtægtsmæssige reserver</b>	<b>404.245</b>	<b>404</b>
	Overført resultat, primo	-2.761.728	-2.960
	Årets overførte resultat	226.450	198
	<b>Overført resultat</b>	<b>-2.535.278</b>	<b>-2.762</b>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>30.299.769</b>	<b>26.945</b>
	Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier således:		
	2 stk. á DKK 40.781	81.563	82
	6 stk. á DKK 42.571	255.426	256
	12 stk. á DKK 47.938	575.256	575
	1 stk. á DKK 50.447	50.447	50
	3 stk. á DKK 54.019	162.057	162
	8 stk. á DKK 61.529	492.232	492
	<b>Virksomhedskapital i alt</b>	<b>1.616.980</b>	<b>1.617</b>

Noter	2018	2017
	DKK	1.000 DKK
<b>1 Indtægter</b>		
Boligafgifter	1.364.156	1.363
Administrationsgebyr	0	5
Andre indtægter	0	7
Lejeindtægter selskabslokaler	1.200	1
<b>Indtægter i alt</b>	<b>1.365.356</b>	<b>1.376</b>
<b>2 Skat og forsikringer</b>		
Ejendomsforsikringer	30.940	31
Ejendomsskatter	168.252	168
<b>Skat og forsikringer i alt</b>	<b>199.192</b>	<b>199</b>
<b>3 Diverse omkostninger</b>		
Kabel TV	2.632	-3
Rengøring og vinduespolering	23.800	34
Traktorfællesskabet	17.000	10
<b>Diverse omkostninger i alt</b>	<b>43.432</b>	<b>41</b>
<b>4 Energiforbrug mv.</b>		
Elektricitet	29.723	30
Kloakafgifter	82.450	78
Renovation	51.681	47
Vandforbrug	41.185	43
<b>Energiforbrug mv. i alt</b>	<b>205.039</b>	<b>198</b>
<b>5 Vedligeholdelse</b>		
Elektriker	695	0
Murer	0	22
Electrolux	14.315	14
Tømrer	10.250	0
VVS	34.820	60
Ingeniør vedligeholdelse	0	32
Udendørs arealer	1.478	6
Selskabslokale	496	1
Diverse	10.741	4
<b>Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer i alt</b>	<b>72.794</b>	<b>139</b>

Noter	2018	2017
	DKK	1.000 DKK
<b>6 Andre eksterne omkostninger</b>		
Advokathonorar	2.000	0
Gaver og blomster	1.505	2
Generalforsamling og møder	4.434	5
Kontorartikler	3.255	4
Porto og gebyrer	2.143	9
Regnskabsassistance	21.700	22
Revisorhonorar	28.750	25
Revisorhonorar, sidste år	6.250	9
Revisorhonorar, ekstra	5.000	14
Småanskaffelser	3.747	0
Vurdering af ejendom	10.000	10
<b>Andre eksterne omkostninger i alt</b>	<b>88.787</b>	<b>100</b>
<b>7 Personaleomkostninger</b>		
Løn og gager	184.013	180
Pensioner	21.560	21
Andre omkostninger til social sikring	4.994	5
Øvrige personaleomkostninger	2.725	3
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>213.293</b>	<b>208</b>
Gennemsnitlig antal beskæftigede	1	1
<b>8 Afskrivninger, anlægsaktiver</b>		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	12.913	13
<b>Afskrivninger, anlægsaktiver i alt</b>	<b>12.913</b>	<b>13</b>
<b>9 Finansielle omkostninger</b>		
Renter, realkreditlån	211.145	214
Renter, ej skattemæssigt fradrag	6	0
Gebyrer	2.874	5
Amortiseret rente	10.248	10
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>224.273</b>	<b>229</b>
<b>10 Skat af årets resultat</b>		
Regulering af udskudt skat	70.383	56
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>70.383</b>	<b>56</b>

<b>Noter</b>	2018 DKK	2017 1.000 DKK
<b>11 Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar	4.332.178	4.332
Kostpris 31. december	<u>4.332.178</u>	<u>4.332</u>
Opskrivninger 1. januar	34.667.822	33.668
Årets opskrivninger	4.000.000	1.000
Opskrivninger 31. december	<u>38.667.822</u>	<u>34.668</u>
<b>Grunde og bygninger i alt</b>	<b><u>43.000.000</u></b>	<b><u>39.000</u></b>
<b>12 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar	376.048	376
Tilgang i årets løb	35.094	0
Kostpris 31. december	<u>411.142</u>	<u>376</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-289.496	-277
Årets af- og nedskrivninger	-12.913	-13
Afskrivninger 31. december	<u>-302.409</u>	<u>-289</u>
<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt</b>	<b><u>108.733</u></b>	<b><u>87</u></b>
<b>13 Andre tilgodehavender</b>		
Mellemregning Traktorfællesskabet	9.446	9
Fors, vand- og varmeafregninger	15.522	49
Andre tilgodehavender	15.531	1
<b>Andre tilgodehavender i alt</b>	<b><u>40.499</u></b>	<b><u>59</u></b>
<b>14 Likvide beholdninger</b>		
Danske Bank A/S	594.133	453
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<b><u>594.133</u></b>	<b><u>453</u></b>

	2018	2017
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK
<b>15 Hensættelser til udskudt skat</b>		
Hensættelser til udskudt skat, primo	6.207.285	5.931
Årets ændring, udskudt skat af opskrivningshenlæggelse	871.200	220
Årets ændring, udskudt skat af øvrige poster	79.183	56
<b>Hensættelser til udskudt skat i alt</b>	<b>7.157.668</b>	<b>6.207</b>
Der fordeles således:		
Udskudt skat af opskrivninger, grunde og bygninger	7.854.000	6.978
Udskudt skat af øvrige poster	-696.332	-771
Hensættelser til udskudt skat i alt	7.157.668	6.207



## Noter

16	Gæld til realkreditinstitutter	Nominel restgæld	Betalte afdrag	Betalte renter og bidrag	Andel af gæld der forfalder efter 5 år	Restløbetid	Kurs	Kursværdi	Afdrag
									2019
	Realkredit Danmark A/S, obligationslån, rente 0,5000%, 20 år, opr. DKK 570.000	371.245	56.440	5.488	84.775	6,6 år	100,00	371.245	56.723
	Realkredit Danmark A/S, obligationslån, rente 2,5000%, 30 år, opr. DKK 3.698.000	3.698.000	0	123.883	3.573.891	26,6 år	100,00	3.698.000	0
	Realkredit Danmark A/S, obligationslån, rente 2,5000%, 30 år, opr. DKK 2.616.000	2.401.385	63.193	81.774	2.060.679	26,6 år	100,00	2.401.385	64.788
	<b>I alt</b>	<b>6.470.630</b>	<b>119.633</b>	<b>211.145</b>	<b>5.719.345</b>			<b>6.470.630</b>	<b>121.511</b>
	Overført til kortfristet gæld, afdrag i 2019	-121.511							
	Låneomkostninger, primo	-463.215							
	Årets bevægelse	10.248							
	<b>Låneomkostninger, ultimo</b>	<b>-452.967</b>							
	<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>	<b>5.896.152</b>							

## Noter

---

### 17 Eventualforpligtelser

Ingen.

### 18 Kontraktlige forpligtelser

Ingen.

### 19 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 6.470.630, er der tinglyst ejerpantebreve i grunde og bygninger med nom. DKK 6.884.000. Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger pr. 31. december 2018 udgør DKK 43.000.000.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 932.000, der er tinglyst i grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er i selskabets besiddelse.

Til sikkerhed for bestyrelsesansvar er der tegnet en forsikring hos Alm. Brand Forsikring. Denne forsikring dækker direkte formuetab for indtil DKK 1.000.000 pr. år og højst DKK 500.000 for hver forsikringsbegivenhed. Der er selvrisiko på hvert tab på højst DKK 5.000.

## Noter

### 20 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	1.616.980
Reserver for opskrivninger før skat	38.667.822
Øvrige lovpligtige og vedtægtsmæssige vedtægter	404.245
Overført resultat	-2.535.278
Reguleringer:	
Værdi af grunde og bygninger ifølge årsregnskabet tilbageføres	-43.000.000
Værdi af grunde og bygninger ifølge valuarvurdering	43.000.000
Prioritetsgæld ifølge årsregnskabet tilbageføres	6.470.631
Prioritetsgæld opgjort til kontantværdi	-6.470.631
<b>Aktieværdi i alt</b>	<b>38.153.769</b>

Fordeling af værdien på den enkelte aktie

Aktiestørrelse Nominelt	Antal	Nominal værdi i alt	Værdi pr. stk.	
40.781	2	81.563	962.483	1.924.523
42.571	6	255.426	1.004.724	6.026.955
47.938	12	575.256	1.131.391	13.573.566
50.447	1	50.447	1.190.595	1.190.320
54.019	3	162.057	1.274.910	3.823.848
61.529	8	492.232	1.452.155	11.614.557
<b>I alt</b>	<b>32</b>	<b>1.616.980</b>		<b>38.153.769</b>

Beregning af aktiernes aktieværdi er opgjort uden den i årsregnskabet hensatte udskudte skat på opskrivning af grunde og bygninger på DKK 7.854.000, 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 30.299.769 i stedet for DKK 38.153.769.

## Noter

---

### 21 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. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2, er der opregnet en række nøgleoplysninger om foreningens økonomi, der skal optages som noter i årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

- B1 Antal aktieejligheder udgør 32 stk. med et samlet areal på 3.072 m<sup>2</sup>  
 B5 Øvrige lejemål 8 kældre (samt vaskerum, kontor, festlokale mv.) udgør 893 m<sup>2</sup>  
 B6 I alt udgør ejendommen 3.965 m<sup>2</sup> (ingen erhvervsandele, boliglejemål eller erhvervslejemål)
- C1 Aktiekapitalen på DKK 1.616.980 anvendes som fordelingstal ved opgørelse af aktieværdien  
 C2 Boligernes antal m<sup>2</sup> på 3.965 m<sup>2</sup> anvendes som hovedregel som fordeling af boligafgiften  
 C3 Nogle lejligheder betaler herudover et mindre fast beløb på grund af særlige forhold/fordele
- D1 Aktieselskabets stiftelsesår er 1956  
 D2 Ejendommens opførelsesår er 1956
- 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 2018 DKK 43.000.000 eller 13.997 pr. m<sup>2</sup> (3.072 m<sup>2</sup>)  
 F3 Generalforsamlingsbestemte reserver og andre reserver udgør 0 (0%)
- G1 Aktieselskabet har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved ophør/opløsning  
 G2 Ejendommen er ikke pålagt tilskudsbestemmelser (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19.10.2009)  
 G3 Der er ikke tinglyst tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på selskabets ejendom
- H1 Boligafgiften udgør DKK 444 pr. m<sup>2</sup> (113.688 x 12 mdr./ 3.072 m<sup>2</sup>)  
 H2 Erhvervslejeindtægter og boligindtægter udgør DKK 0
- J Årets resultat pr. m<sup>2</sup> udgør DKK 77 (235.250/3.072 m<sup>2</sup>)
- K1 Aktieværdien udgør pr. m<sup>2</sup> DKK 12.420 (38.153.769/3.072 m<sup>2</sup>)  
 K2 Gæld - omsætningsaktiver udgør pr. m<sup>2</sup> DKK 1.840 (6.334.150-682.855=5.651.295/3.072 m<sup>2</sup>)  
 K3 Teknisk værdi udgør pr. m<sup>2</sup> DKK 14.260 (12.420+1.840)
- M1 Vedligeholdelse, løbende udgør pr. m<sup>2</sup> DKK 24 (72.794/3.072 m<sup>2</sup>)  
 M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering udgør pr. m<sup>2</sup> DKK 0 (0/3.072 m<sup>2</sup>)
- P Aktieselskabets friværdi udgør 85% (43.000.000-6.334.150=36.665.850/43.000.000x100)
- R Årets afdrag for 2018 udgør pr. m<sup>2</sup> DKK 38,94 (119.633/3.072 m<sup>2</sup>)

## 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 foreningens 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 samt udendørs arealer.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger administration mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

#### 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 ejendoms-mægler, 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	10 - 25 år	0 %

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

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Omfatter indestående i pengeinstitut.

### 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel 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

Bestyrelsen foreslag til aktieværdi fremgår af særskilt opgørelse i note 20. Aktieværdien opgøres i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt vedtægterne.

Vedtægterne bestemmer desuden, at selvom der lovligt kan vedtages en højere aktieværdi, er det den på generalforsamlingen vedtagne aktie værdi, der er gældende.

#### Nøgleoplysninger

De i note 21 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af "andelsboliger".