

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

CVR-nummer 26 18 35 10

Årsrapport

1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 27/4 2016

Dirigent



Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Aktiver	11
Passiver	12
Noter	13

Selskabsoplysninger

Selskab

Ejendomsaktieselskabet Roskilde Dronningegård
c/o Jørgen Stoltz
Kongebakken 30, 1. th.
4000 Roskilde

Hjemstedskommune: Roskilde
CVR-nummer: 26 18 35 10
Regnskabsperiode: 1. januar 2015 - 31. december 2015

Hovedaktivitet

Selskabets formål er ifølge vedtægterne at drive den på matr.nr. 1-ii, Klostermarken opførte beboelsejendom, 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.

Bestyrelse

Jørgen Stoltz, formand
Søren Jensen
Philip Lundsgaard

Direktion

Philip Lundsgaard

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 2015 - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

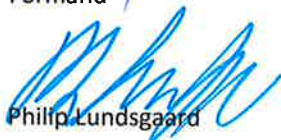
Roskilde, 19. februar 2016

Direktionen:


Philip Lundsgaard

Bestyrelsen:


Jørgen Stoltz
Formand


Philip Lundsgaard


Søren Jensen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Roskilde Dronningegård

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Roskilde Dronningegård for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt selskabets vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt selskabets vedtægter. 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.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

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

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber samt selskabets vedtægter.

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

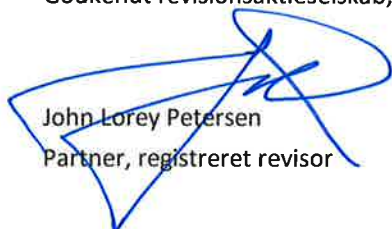
Uden at det har påvirket vores konklusion, gør vi opmærksom på, at selskabets ledelse ved beregning af aktieværdien på DKK 32.031.025 jf. note 24 har forudsat, at selskabet ikke forventer at sælge selskabets ejendom, og at den udskudte skat DKK 6.652.800 af opskrivning af ejendommen til handelsværdi 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 25.378.225 i stedet for DKK 32.031.025.

Roskilde, 19. februar 2016

Dansk Revision Roskilde

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14678093



John Lorey Petersen
Partner, registreret revisor

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 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

Anvendt regnskabspraksis

klar til at blive taget i brug.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 10 - 25 år

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 likvide beholdninger samt let realisable værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til 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 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 24. Aktieværdien opgøres i henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskabersamt vedtægterne.

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

Nøgleoplysninger

De i note 25 anførte nøgleoplysninger 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 Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af "andelsboliger".

Note	Resultatopgørelse	2015 DKK	2014 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
1	Indtægter	1.349.646	1.337
2	Skat og forsikringer	-199.390	-202
3	Diverse omkostninger	-17.087	-74
4	Energiforbrug mv.	-229.636	-221
5	Vedligeholdelse	-407.496	-721
	Nettoresultat ejendommens drift	496.036	119
6	Andre eksterne omkostninger	-81.658	-63
	Bruttofortjeneste	414.378	56
7	Personaleomkostninger	-227.268	-232
8	Afskrivninger, anlægsaktiver	-13.939	-17
	Resultat før finansielle poster	173.171	-194
	Finansielle indtægter	0	1
9	Finansielle omkostninger	-453.283	-262
	Resultat før skat	-280.111	-455
10	Skat af årets resultat	94.303	67
	Årets resultat	-185.808	-388
Forslag til resultatdisponering:			
	Overført resultat	-185.808	-388
	Resultatdisponering i alt	-185.808	-388

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
11	Grunde og bygninger	37.500.000	36.000
12	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	45.645	60
	Materielle anlægsaktiver	37.545.645	36.060
	Anlægsaktiver i alt	37.545.645	36.060
13	Andre tilgodehavender	21.982	47
	Periodeafgrænsningsposter	12.475	12
	Tilgodehavender	34.457	59
14	Likvide beholdninger	294.317	438
	Omsætningsaktiver i alt	328.773	497
	Aktiver i alt	37.874.418	36.557

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
Passiver pr. 31. december			
15	Virksomhedskapital	1.616.980	1.617
16	Reserve for opskrivninger	26.515.022	24.912
17	Øvrige lovpligtige og vedtægtsmæssige reserver	404.245	404
18	Overført resultat	-3.036.747	-2.851
	Egenkapital i alt	25.499.500	24.082
19	Hensættelser til udskudt skat	5.759.916	5.958
	Hensatte forpligtelser	5.759.916	5.958
20	Gæld til realkreditinstitutter	6.225.232	5.657
	Modtagne deposita	155.700	156
	Langfristede gældsforpligtelser	6.380.932	5.813
20	Gæld til realkreditinstitutter, afdrag 2016	115.999	51
	Modtagne forudbetalinger	0	11
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.281	534
	Anden gæld	94.789	108
	Kortfristede gældsforpligtelser	234.070	704
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	12.374.918	12.475
	Passiver i alt	37.874.418	36.557
21	Hovedaktivitet		
22	Eventualforpligtelser		
23	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
24	Beregning af aktieværdi		
25	Nøgletal		

Noter	2015	2014
	DKK	1.000 DKK
1 Indtægter		
Boligafgifter	1.348.608	1.334
Tilbagebetalt boligafgift	538	0
Lejeindtægter selskabslokaler	500	1
Gebyr for fremvisning af lejligheder	0	3
Indtægter i alt	1.349.646	1.337
2 Skat og forsikringer		
Ejendomsforsikring	29.552	42
Ejendomsskatter	169.839	160
Skat og forsikringer i alt	199.390	202
3 Diverse omkostninger		
Kabel TV	-14.577	25
Rengøring og vinduespolering	19.558	38
Traktorfællesskabet	12.107	11
Diverse omkostninger	17.087	74
4 Energiforbrug mv.		
Elektricitet	33.616	33
Kloakafgifter	93.742	90
Renovation	43.310	43
Vandforbrug	58.969	56
Energiforbrug mv. i alt	229.636	221

Noter	2015	2014
	DKK	1.000 DKK
5 Vedligeholdelse		
Diverse	6.947	2
Electrolux	21.492	18
Elektriker	0	1
Leje af lift	61.008	18
Maler	950	9
Murer	177.658	5
Renovering faldstammer	0	515
Solterrasse	7.759	0
Tilstandsrapport mv.	0	14
Tømrer	7.776	50
Udendørs arealer	14.839	4
Udvendige kloaker	1.636	27
VVS	107.432	57
Vedligeholdelse i alt	407.496	721
6 Andre eksterne omkostninger		
Advokathonorar	25.875	0
EDB omkostninger	0	1
Gaver og blomster	2.728	3
Generalforsamling og møder	4.897	4
Kontorartikler	1.545	4
Porto og gebyrer	7.747	4
Regnskabsassistance	15.000	23
Regnskabsassistance, sidste år	0	4
Revisorhonorar	8.281	8
Revisorhonorar, sidste år	0	-1
Revisorhonorar, ekstra	5.000	0
Småanskaffelser	273	2
Vurdering af ejendom	10.313	11
Andre eksterne omkostninger i alt	81.658	63
7 Personaleomkostninger		
Løn og gager	204.804	200
Pensioner	13.959	21
Andre omkostninger til social sikring	8.505	12
Personaleomkostninger i alt	227.268	232
8 Afskrivninger, anlægsaktiver		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	13.939	17
Afskrivninger, anlægsaktiver i alt	13.939	17

Noter	2015	2014
	DKK	1.000 DKK
9	Finansielle omkostninger	
	Kurstab på realkreditlån	109.895 0
	Låneomkostninger	8.095 3
	Låneomkostninger indfriet lån i året	95.642 0
	Renter, ej skattemæssig fradrag	0 1
	Renter, kreditorer	68 0
	Renter, pengeinstitutter	111 0
	Renter, realkreditlån	239.472 257
	Finansielle omkostninger i alt	453.283 262
10	Skat af årets resultat	
	Regulering af udskudt skat	298.419 -320
	Regulering af udskudt skat, ændret selskabsskatteprocent	-392.722 254
	Skat af årets resultat i alt	-94.303 -67
11	Grunde og bygninger	
	Kostpris 1. januar	4.332.178 4.332
	Kostpris 31. december	4.332.178 4.332
	Opskrivninger 1. januar	31.667.822 31.668
	Årets opskrivning	1.500.000 0
	Opskrivninger 31. december	33.167.822 31.668
	Grunde og bygninger i alt	37.500.000 36.000
12	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	
	Kostpris 1. januar	308.293 308
	Kostpris 31. december	308.293 308
	Af- og nedskrivninger 1. januar	-248.709 -232
	Årets af- og nedskrivninger	-13.939 -17
	Afskrivninger 31. december	-262.648 -249
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar i alt	45.645 60

Noter	2015	2014
	DKK	1.000 DKK
13 Andre tilgodehavender		
Fors, vand- og varmeafregninger	7.683	35
Mellemregning Traktorfællesskabet	9.446	12
Udlæg, beboere	4.852	0
Andre tilgodehavender i alt	21.982	47
14 Likvide beholdninger		
Spar Nord Bank A/S 9309 6500014723	4.795	438
Danske Bank A/S 3409 11644155	289.521	0
Likvide beholdninger i alt	294.317	438
15 Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital, primo	1.616.980	1.617
Virksomhedskapital i alt	1.616.980	1.617
Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier således:		
2 stk. á DKK 40.781	81.562	82
6 stk. á DKK 42.571	255.426	255
12 stk. á DKK 47.938	575.256	575
4 stk. á DKK 54.019	216.076	216
1 stk. á DKK 57.957	57.957	58
7 stk. á DKK 61.529	430.703	431
Virksomhedskapital i alt	1.616.980	1.617
Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen de seneste 5 år.		
16 Reserve for opskrivninger		
Opskrivningshenlæggelser, primo	24.911.572	23.968
Årets henlæggelse til reserve	1.500.000	0
Årets henlæggelse til reserve, regulering af udskudt skat	103.450	944
Reserve for opskrivninger i alt	26.515.022	24.912
17 Øvrige lovpligtige og vedtægtsmæssige reserver		
Vedtægtsmæssige reserver jf. § 17, primo	404.245	404
Øvrige lovpligtige og vedtægtsmæssige reserver i alt	404.245	404

Noter	2015	2014
	DKK	1.000 DKK
18 Overført resultat		
Overført resultat, primo	-2.850.938	-2.463
Årets overførte resultat	-185.808	-388
Overført resultat i alt	-3.036.747	-2.851
19 Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat, primo	5.957.669	6.968
Årets ændring, udskudt skat af opskrivningshænlæggelse	-103.450	-944
Årets ændring, udskudt skat af øvrige poster	-94.303	-67
Hensættelser til udskudt skat i alt	5.759.916	5.958
Der fordeles således:		
Udskudt skat af opskrivninger, grunde og bygninger	6.652.800	6.756
Udskudt skat af øvrige poster	-695.131	-799
Hensættelser til udskudt skat i alt	5.759.916	5.958
20 Gæld til realkreditinstitutter		
Realkredit Danmark A/S 017	0	2.371
Realkredit Danmark A/S 018	0	3.433
Realkredit Danmark A/S 019	539.723	0
Realkredit Danmark A/S 020	3.698.000	0
Realkredit Danmark A/S 021	2.586.336	0
	6.824.059	5.804
Overført til kortfristet gæld, afdrag 2016	-115.999	-51
Låneomkostninger, primo	-95.642	-99
Årets bevægelse	-387.186	3
	-482.828	96
Gæld til realkreditinstitutter i alt	6.225.232	5.657
Andel af gæld der forfalder efter 5 år	6.225.690	5.530
Kursværdi af gæld til realkreditinstitutter	6.462.507	5.917

Noter	2015	2014
	DKK	1.000 DKK

21 Hovedaktivitet

Selskabets formål er ifølge vedtægterne 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.

22 Eventualforpligtelser

Ingen.

23 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 6.824.060, er der tinglyst ejerpantebreve i grunde og bygninger med nom. DKK 6.884.000. Den regnskabsmæssige værdi af grunde og bygninger pr. 31. december 2015 udgør DKK 37.500.000.

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.

	2015	2014
Noter	DKK	1.000 DKK

24 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	33.167.822
Øvrige lovpligtige og vedtægtsmæssige vedtægter	404.245
Overført resultat	-3.036.747
Reguleringer:	
Værdi af grunde og bygninger ifølge årsregnskabet tilbageføres	-37.500.000
Værdi af grunde og bygninger ifølge valuarvurdering	37.500.000
Prioritetsgæld ifølge årsregnskabet tilbageføres	6.341.231
Prioritetsgæld opgjort til kontantværdi	-6.462.507
Aktieværdi i alt	32.031.025

Fordeling af værdien på den enkelte aktie

Aktiestørrelse Nominelt	Antal	Nominal værdi i alt	Værdi pr. stk.	
40.781	2	81.562	807.843	1.615.685
42.571	6	255.426	843.296	5.059.776
47.938	12	575.256	949.612	11.395.342
54.019	4	216.076	1.070.071	4.280.285
57.957	1	57.957	1.148.070	1.148.070
61.529	7	430.703	1.218.838	8.531.867
I alt	32	1.616.980		32.031.025

Beregning af aktiernes aktieværdi er opgjort uden den i årsregnskabet hensatte udskudte skat på opskrivning af grunde og bygninger på DKK 6.652.800, 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 25.378.225 i stedet for DKK 32.031.025.

Noter	2015	2014
	DKK	1.000 DKK

25 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 m²
- B5 Øvrige lejemål 8 kældre (samt vaskerum, kontor, festlokale mv.) udgør 893 m²
- B6 I alt udgør ejendommen 3.965 m² (ingen erhvervsandele, boliglejemål eller erhvervslejemål)

- C1 Aktiekapitalen på DKK 1.616.980 anvendes som fordelingsnøgle ved opgørelse af aktieværdien
- C2 Boligernes antal m² på 3.965 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 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 forpligtel

- F1 Der anvendes valuarvurdering ved beregning af aktieværdien
- F2 Valuarvurdering udgør pr. statusdagen for 2015 DKK 37.500.000 eller 9.458 pr. m² (3.965 m²)
- F3 Generalforsamlingsbestemte reserver og andre reserver udgør 0 (0%)

- G1 Aktieselskabet har ikke modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales ved ophør/opløsning
- G2 Ejendommen er ikke pålagt tilskudsbestemmelser (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19.10.2009)
- G3 Der er ikke tinglyst tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på selskabets ejendom

- H1 Boligafgiften udgør DKK 444 pr. m² (113.638 x 12 mdr./ 3.072 m²)
- H2 Erhvervslejeindtægter og boligindtægter udgør DKK 0

- J Årets resultat pr. m² udgør DKK -60 (-185.808/3.072 m²)

- K1 Aktieværdien udgør pr. m² DKK 10.427 (32.031.025/3.072 m²)
- K2 Gæld - omsætningsaktiver udgør pr. m² DKK 2.046 (6.615.002-328.773=6.286.229/3.072 m²)
- K3 Teknisk værdi udgør pr. m² DKK 12.473 (10.427+2.046)

- M1 Vedligeholdelse, løbende udgør pr. m² DKK 106 (419.603/3.965 m²)
- M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering udgør pr. m² DKK 0 (0/3.965 m²)

- P Aktieselskabets friværdi udgør 82% (37.500.000-6.615.002=30.884.998/37.500.000x100)

- R Årets afdrag for 2015 udgør pr. m² DKK 19,51 (59.940/3.072 m²)

