

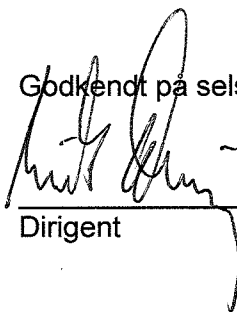
Arkiv

Boliganpartsselskabet Østermarken
Gyvelvej 6A
4000 Roskilde

CVR-nummer: 14300112

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 5/5 2017



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for Boliganpartsselskabet Østermarken.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt andelsboliglovens § 6, stk. 2.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 31/4 2017

Direktionen



Susanne Minnet



Kurt Johan Henningsen



Lars Pilgaard Mikkelsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Boliganpartsselskabet Østermarken

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Boliganpartsselskabet Østermarken for perioden 1. januar - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt andelsboliglovens § 6, stk. 2.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt andelsboliglovens § 6, stk. 2.

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 samt andelsboliglovens § 6, stk. 2. 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 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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

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.

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

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

henhold til årsregnskabsloven samt andelsboliglovens § 6, stk. 2.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med kravene i årsregnskabslovens samt andelsboliglovens § 6, stk. 2 krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Roskilde, den 3 / 4 2017

PRIMA REVISION

Registreret revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 21356190

Henrik Bønde Nielsen
Registreret revisor, FSR - danske revisorer

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet Boliganpartsselskabet Østermarken
Gyvelvej 6A
4000 Roskilde

CVR-nr.: 14 30 01 12
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion Susanne Minnet
Kurt Johan Henningsen
Lars Pilgaard Mikkelsen

Revisor PRIMA REVISION
Registreret revisionsanpartsselskab
Ringstedvej 73
4000 Roskilde

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og administrere ejendommen Østermarken, Gyvelvej 6, 4000 Roskilde som tjener til bolig for kapitalejerne.

Selskabet drives ikke med gevinst for øje.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Boliganpartsselskabet Østermarken for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B samt andelsboliglovens § 6, stk. 2.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Endvidere præsenteres de efter bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013, jf. andelsboliglovens § 6, stk. 2, krævede nøgleoplysninger.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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 for hver enkelt.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning omfatter huslejer og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen måles til seneste offentlige kontante ejendomsværdi.

Ændringer i værdien indregnes i posten opskrivningshenslæggelser under egenkapitalen. Udskudt skat af opskrivningen modregnes i opskrivningshenslæggelsen.

Som følge af målingen foretages der ikke afskrivning på ejendommen.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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 foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Brugstid

Tekniske anlæg og maskiner

20 år

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld 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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Likvider

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger".

Nøgleoplysninger

De i noterne anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt ved salg af andelsboliger.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

	2016	2015
Lejeindtægter.....	517.121	514.263
Driftsomkostninger.....	-310.678	-277.894
Andre eksterne omkostninger.....	-38.447	-41.993
BRUTTORESULTAT.....	167.996	194.376
1 Personaleomkostninger.....	-23.261	-23.170
DRIFTSRESULTAT.....	144.735	171.206
Andre finansielle omkostninger.....	-42.102	-44.153
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT.....	102.633	127.053
2 Skat af årets resultat.....	-22.520	-28.182
ÅRETS RESULTAT.....	80.113	98.871
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Overført resultat.....	80.113	98.871
DISPONERET I ALT.....	80.113	98.871

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
AKTIVER

	2016	2015
Grunde og bygninger.....	6.100.000	6.100.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	0	0
Materielle anlægsaktiver	6.100.000	6.100.000
ANLÆGSAKTIVER.....	6.100.000	6.100.000
Andre tilgodehavender.....	6.144	24.138
Udskudt skatteaktiv.....	308.814	331.334
Periodeafgrænsningsposter.....	14.960	16.320
Tilgodehavender.....	329.918	371.792
Likvide beholdninger.....	84.397	41.988
OMSÆTNINGSAKTIVER.....	414.315	413.780
AKTIVER.....	6.514.325	6.513.780

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
PASSIVER

	2016	2015
Virksomhedskapital.....	1.397.318	1.397.318
Reserve for opskrivninger.....	3.828.519	3.828.519
Overført resultat.....	-962.459	-1.042.571
3 EGENKAPITAL.....	4.263.378	4.183.266
Hensættelse til udskudt skat.....	1.080.000	1.080.000
HENSATTE FORPLIGTELSER.....	1.080.000	1.080.000
Prioritetsgæld.....	1.051.817	1.137.097
4 Langfristede gældsforpligtelser.....	1.051.817	1.137.097
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	83.300	81.350
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	35.820	32.067
Kortfristede gældsforpligtelser.....	119.120	113.417
GÆLDSFORPLIGTELSER.....	1.170.937	1.250.514
PASSIVER.....	6.514.315	6.513.780
5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Anparts værdi		

NOTER

	2016	2015
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	17.261	17.170
Honorar til bestyrelse	6.000	6.000
Personaleomkostninger i alt.....	23.261	23.170

2 Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	22.520	28.182
Skat af årets resultat i alt	22.520	28.182

	Primo	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
3 Egenkapital			
Virksomhedskapital.....	1.397.318	0	1.397.318
Reserve for opskrivninger	3.828.519	0	3.828.519
Overført resultat.....	-1.042.572	80.113	-962.459
	4.183.265	80.113	4.263.378

	Restgæld 31/12 2016	Dagsværdi 31/12 2016	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	1.135.117	1.135.117	83.300	720.354
	1.135.117	1.135.117	83.300	720.354

5 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
Ingen

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitutter er der tinglyst pant for kr. 1.418.000 i selskabets ejendom.

Restgælden udgør på regnskabsafslutningstidspunktet kr. 1.135.117.

NOTER

2016

2015

7 Anparternes værdi

Selskabet er omfattet af "lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber §§ 8 - 11a.

Bestyrelsen foreslår, at anpartsværdien pr. 31. december fastsættes i henhold til andelsboliglovens § 5. stk. 2C, den seneste ansatte ejendomsværdi med eventuelle reguleringer efter § 3 A i lov om vurdering af landets faste ejendomme.

Beregningen af anparternes værdi er opgjort uden den i årsregnskabet hensatte udskudte skat på opskrivningen af ejendommen kr. 1.080.000, da det er direktionens opfattelse, at selskabet ikke på noget tidspunkt forventes at afhænde ejendommen.

Opgørelse over anparternes værdi 31. december 2016

Egenkapital ifølge regnskab.....	4.263.378
Udskudt skat af opskrivningshenlæggelse	1.080.000
Prioritetsgæld ifølge regnskab	1.135.117
Prioritetsgæld til kursværdi.....	-1.177.552

Anpartsværdi i alt	<u>5.300.943</u>
---------------------------------	-------------------------

Anparternes værdi for kr. 1, udgør (5.300.943 / 1.397.318) ...	<u>3,794</u>
--	---------------------

Værdien af anparten ved salg udgør:

Oprindelig anskaffelsessum kr. 71.050, 5. stk.....	269.539
Oprindelig anskaffelsessum kr. 86.839, 12. stk.....	329.437

NOTER

Oplysninger i skemaet er udfyldt pr.		31/12-2016			
1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen					
Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr.		31/12-2016			
Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr.		31/12-2016			
Seneste regnskabsperiode		1. januar 2016 - 31. december 2016			
B					
		Antal	BBR Areal m ²		
B1	Anpartslejligheder	17	1.734		
B2	Erhvervsandele				
B3	Boliglejemål	1	84		
B4	Erhvervslejemål				
B5	Øvrige lejemål, kældre, garager mv.	9	606		
B6	I alt		2.424		
C					
	Sæt kryds	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige indskud	Andet
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af andelsværdien?			X	
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften?	X			
C3	Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her:				
D					
D1	Foreningens stiftelsesår	1948			
D2	Ejendommens opførelsesår	1949			
E					
		Ja	Nej		
E1	Hæfter andelshaverne for mere end deres indskud?		X		
E2	Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen:				

NOTER

1 Grundlæggende oplysninger om andelsboligforeningen				
F	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien			X
			Kr.	Gennemsnit kr.pr.m ²
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip		6.100.000	2.516
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver		0	0
				%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi			
G			Ja	Nej
G1	Har foreningen modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningsopløsning?			X
G2	Er foreningens ejendom pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009)?			X
G3	Er der tinglyst en tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom?			X
2 Andelsboligforeningens drift, herunder udlejningsvirksomhed				
H				Gennemsnit kr. pr. andels-m ² pr. år
H1	Boligafgift			277
H2	Erhvervslejeindtægter			
H3	Boliglejeindtægter			20
J		Forrige år	Sidste år	I år
J1	Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. andels-m ² (sidste 3 år)	-156	57	44
K				Gennemsnit kr. pr. andels-m ²
K1	Andelsværdi			3.057
K2	Gæld - omsætningsaktiver			432
K3	Teknisk andelsværdi			2.625

NOTER

3 Byggeteknik og vedligeholdelse				
M		Forrige år	Sidste år	I år
M1	Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²)	226	4	4
M2	Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m ²)			
M3	Vedligehold, i alt (kr.pr..m ²)	226	4	4
4 Finansielle forhold				
P				%
P1	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)			81
R		Forrige år	Sidste år	I år
R1	Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år)	45	47	48