

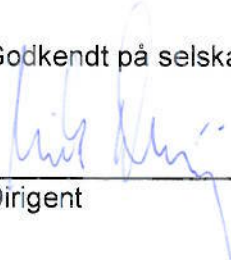
Erhvervsstyrelsen

Boliganpartsselskabet Østermarken
Gyvelvvej 6A
4000 Roskilde

CVR-nummer: 14300112

ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29/1 2016



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | |
|---|----|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet..... | 4 |
| Ledelsesberetning mv. | |
| Selskabsoplysninger..... | 5 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015 | |
| Anvendt regnskabspraksis..... | 6 |
| Resultatopgørelse | 9 |
| Balance | 10 |
| Noter | 12 |

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 5/4 2016

Direktionen



Susanne Minnet



Kurt Johan Henningsen



Lars Pilgaard Mikkelsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Til kapitalejerne af Boliganpartsselskabet Østermarken

Vi har revideret årsregnskabet for Boliganpartsselskabet Østermarken for perioden 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven samt andelsboliglovens § 6, stk. 2.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Selskabets ledelse 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.

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, om 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 vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets 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 selskabets 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 vor 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 perioden 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven samt andelsboliglovens § 6, stk. 2.

Roskilde, den 5/4 2016

PRIMA REVISION

CVR-nr.: 21356190


Henrik Borde Nielsen

Registreret revisor, FSR - danske revisorer

SELSKABSOPLYSNINGER

| | |
|-------------------------------|---|
| Selskabet | Boliganpartsselskabet Østermarken Gyvelvvej 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 Ringstedvej 73 4000 Roskilde |
| Væsentligste aktivitet | 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. |

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Boliganpartsselskabet Østermarken for 2015 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. andelsboligforeningslovens § 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:

| | <u>Brugstid</u> |
|----------------------------|-----------------|
| 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 2015

| | 2015 | 2014 |
|--|----------------|-----------------|
| Lejeindtægter..... | 514.263 | 581.662 |
| Driftsomkostninger..... | -277.894 | -814.159 |
| Andre eksterne omkostninger..... | -41.993 | -47.499 |
| BRUTTORESULTAT..... | 194.376 | -279.996 |
| 1 Personalemkostninger..... | -23.170 | -21.154 |
| DRIFTSRESULTAT..... | 171.206 | -301.150 |
| Andre finansielle omkostninger..... | -44.153 | -46.675 |
| ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT..... | 127.053 | -347.825 |
| 2 Skat af årets resultat..... | -28.182 | 76.516 |
| ÅRETS RESULTAT..... | 98.871 | -271.309 |
| FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING | | |
| Overført resultat..... | 98.871 | -271.309 |
| DISPONERET I ALT..... | 98.871 | -271.309 |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
AKTIVER

| | 2015 | 2014 |
|---|------------------|------------------|
| 3 Grunde og bygninger | 6.100.000 | 6.100.000 |
| 3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 0 | 0 |
| Materielle anlægsaktiver | 6.100.000 | 6.100.000 |
| ANLÆGSAKTIVER | 6.100.000 | 6.100.000 |
| | | |
| Andre tilgodehavender | 24.138 | 6.547 |
| Udskudt skatteaktiv | 331.334 | 359.516 |
| Periodeafgrænsningsposter | 16.320 | 17.680 |
| Tilgodehavender | 371.792 | 383.743 |
| | | |
| Likvide beholdninger | 41.988 | 6.246 |
| OMSÆTNINGSAKTIVER | 413.780 | 389.989 |
| | | |
| AKTIVER | 6.513.780 | 6.489.989 |

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015
PASSIVER

| | 2015 | 2014 |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Virksomhedskapital..... | 1.397.318 | 1.397.318 |
| Reserve for opskrivninger..... | 3.828.519 | 3.828.519 |
| Overført resultat..... | -1.042.571 | -1.141.442 |
| 4 EGENKAPITAL..... | <u>4.183.266</u> | <u>4.084.395</u> |
| Hensættelse til udskudt skat..... | 1.080.000 | 1.080.000 |
| HENSATTE FORPLIGTELSE..... | <u>1.080.000</u> | <u>1.080.000</u> |
| Prioritetsgæld..... | 1.137.097 | 1.219.111 |
| 5 Langfristede gældsforpligtelser..... | <u>1.137.097</u> | <u>1.219.111</u> |
| Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser..... | 81.350 | 80.478 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser..... | 32.067 | 26.005 |
| Kortfristede gældsforpligtelser..... | <u>113.417</u> | <u>106.483</u> |
| GÆLDSFORPLIGTELSE..... | <u>1.250.514</u> | <u>1.325.594</u> |
| PASSIVER..... | <u>6.513.780</u> | <u>6.489.989</u> |
| 6 Eventualposter mv. | | |
| 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 8 Anparternes værdi | | |

NOTER

| | 2015 | 2014 |
|---|---------------------|--------------------------|
| 1 Personalemkostninger | | |
| Viceværts bolig | 17.170 | 15.154 |
| Bestyrelsesvederlag | 6.000 | 6.000 |
| Personalemkostninger i alt | 23.170 | 21.154 |
| 2 Skat af årets resultat | | |
| Regulering af udskudt skat | 28.182 | -76.516 |
| Skat af årets resultat i alt | 28.182 | -76.516 |
| 3 Materielle anlægsaktiver | Grunde og bygninger | Driftsmidler og inventar |
| Kostpris, primo | 1.191.481 | 104.304 |
| Kostpris 31. december 2015 | 1.191.481 | 104.304 |
| Opskrivninger, primo | 4.908.519 | 0 |
| Opskrivninger 31. december 2015 | 4.908.519 | 0 |
| Af-/nedskrivninger, primo | 0 | -104.304 |
| Af-/nedskrivninger 31. december 2015 | 0 | -104.304 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | 6.100.000 | 0 |

NOTER

| | Primo | Forslag til resultat- disponering | Ultimo |
|--------------------------------|------------------|---|------------------|
| 4 Egenkapital | | | |
| Virksomhedskapital..... | 1.397.318 | 0 | 1.397.318 |
| Reserve for opskrivninger..... | 3.828.519 | 0 | 3.828.519 |
| Overført resultat..... | -1.141.442 | 98.871 | -1.042.571 |
| | <u>4.084.395</u> | <u>98.871</u> | <u>4.183.266</u> |

| | Restgæld 31/12 2015 | Dagsværdi 31/12 2015 | Kortfristet andel | Restgæld efter 5 år |
|--|------------------------|-------------------------|----------------------|------------------------|
| 5 Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Prioritetsgæld | <u>1.218.447</u> | <u>1.218.447</u> | <u>81.350</u> | <u>801.506</u> |
| | <u>1.218.447</u> | <u>1.218.447</u> | <u>81.350</u> | <u>801.506</u> |

6 Eventualposter mv.
Ingen

7 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. 1.218.447.

NOTER

8 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 2015

| | |
|--|-------------------------|
| Egenkapital ifølge regnskab..... | 4.183.266 |
| Udskudt skat af opskrivningshenlæggelse | 1.080.000 |
| Prioritetsgæld ifølge regnskab | 1.218.447 |
| Prioritetsgæld til kursværdi..... | -1.267.747 |
| Anpartsværdi i alt | <u>5.213.966</u> |
| | |
| Anparternes værdi for kr. 1, udgør (5.213.966 / 1.397.318) ... | <u>3,731</u> |
| | |
| Værdien af anparten ved salg udgør: | |
| Oprindeligt anskaffelsessum kr. 71.050, 5. stk..... | 265.117 |
| Oprindeligt anskaffelsessum kr. 86.839, 12. stk..... | 324.031 |

NOTER

| | | | | | |
|--|---|------------------------------------|--|-------------------------|-------|
| Oplysninger i skemaet er udfyldt pr. | | 31/12-2015 | | | |
| 1 Grundlæggende oplysninger om boliganpartsselskabet | | | | | |
| Oplysningerne i afsnit 1-3 samt P og R i afsnit 4 er opgjort pr. | | 31/12-2015 | | | |
| Låneoplysninger i afsnit 4 (undtagen P og R) er opgjort pr. | | 31/12-2015 | | | |
| Seneste regnskabsperiode | | 1. januar 2015 - 31. december 2015 | | | |
| 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 oprindelige kilde) | Det oprindelige indskud | Andet |
| C1 | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af anpartsværdien? | | | X | |
| C2 | Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften? | X | | | |
| C3 | Hvis andet, beskrives fordelingsnøglen her: | | | | |
| D | | | | | |
| D1 | Foreningen stiftelsesår | 1948 | | | |
| D2 | Ejendommens opførelsesår | 1949 | | | |
| E | | Ja | Nej | | |
| E1 | Hæfter anpartshaverne for mere end deres indskud? | | X | | |
| E2 | Hvis ja, beskriv hvilken hæftelse der er i foreningen: | | | | |

NOTER

| 1 Grundlæggende oplysninger om boliganpartsselskabet | | | | |
|--|--|-------------------------|----------------------|--|
| F | Sæt kryds | Anskaffelses- prisen | Valuar- vurdering | Offentlig vurdering |
| F1 | Anvendt vurderingsprincip til beregning af anpartsværdien | | | 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 Boliganpartsselskabet drift, herunder udlejningsvirksomhed | | | | |
| H | | | | Gennemsnit kr. pr. andels-m ² pr. år |
| H1 | Boligafgift | | | 277 |
| H2 | Erhvervslejeindtægter | | | 0 |
| H3 | Boliglejeindtægter og garage | | | 18 |
| J | | Forrige år | Sidste år | I år |
| J1 | Årets overskud (før afdrag), gennemsnit kr. pr. anparts-m ² (sidste 3 år) | -11 | -156 | 57 |
| K | | | | Gennemsnit kr. pr. andels-m ² |
| K1 | Anpartsværdi | | | 3.007 |
| K2 | Gæld - omsætningsaktiver | | | 483 |
| K3 | Teknisk anpartsværdi | | | 2.524 |

NOTER

| 3 Byggeteknik og vedligeholdelse | | | | |
|---|--|------------|-----------|------|
| M | | Forrige år | Sidste år | I år |
| M1 | Vedligeholdelse, løbende (gennemsnit kr.pr.m ²) | 40 | 226 | 4 |
| M2 | Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gennemsnit kr.pr.m ²) | | | |
| M3 | Vedligehold, i alt (kr.pr..m ²) | 40 | 226 | 4 |
| 4 Finansielle forhold | | | | |
| P | | | | % |
| P1 | Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) | | | 79,5 |
| R | | Forrige år | Sidste år | I år |
| R1 | Årets afdrag pr. andels-m ² (sidste 3 år) | 42 | 45 | 47 |