

A/S FREDENSVEJ 12 - 14
CVR-NR 19 38 95 10

ÅRSRAPPORT FOR 2015

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 17/3 2016.

Keld Petersen
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>Side</u>
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Påtegning og erklæringer	
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 – 6
Årsregnskab 1/1 – 31/12 2015	
Anvendt regnskabspraksis	7 – 10
Resultatopgørelse	11
Balance	12 – 13
Noter	14 – 16

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabsnavn	A/S Fredensvej 12 – 14 Fredensvej 12 – 14 8260 Viby J
CVR-nr.	19 38 95 10
Hjemstedskommune	Aarhus Kommune
Aktivitet	Selskabet driver udlejningsvirksomhed med fast ejendom
Bestyrelse	Anders Heidelberg (formand) Susanne Ring-Andersen (kasserer) Keld Petersen
Direktion	Lene Johansen John Grumstrup
Revision	Revisorerne Skanderborg Statsautoriseret revisionsanpartsselskab Kristiansvej 13 8660 Skanderborg

LEDELSESBERETNING

Aktivitet

Selskabets aktivitet har i årets løb bestået i udlejning af ejendommen Fredensvej 12 – 14, 8260 Viby J.

Økonomisk udvikling

Årets resultat, et underskud på kr. 52.910, må betegnes som tilfredsstillende i betragtning af, at selskabet i årets løb har afholdt engangsudgifter på kr. 103.497 i forbindelse med omlægning af prioritetsgæld.

Årets resultat foreslås disponeret som angivet under resultatopgørelsen på side 11.

Egenkapitalen udgør kr. 21.978.372. Ejendommen er værdiansat til en valuarvurdering foretaget af Nybolig den 18. december 2015. Valuarvurderingen fastsætter en værdi af ejendommen på kr. 24.000.000.

Bestyrelsen har herudfra fastsat værdien af aktierne til 42,42 gange aktiens pålydende værdi. Denne værdifastsættelse er beregnet på grundlag af den foretagne valuarvurdering af ejendommen på kr. 24.000.000 samt kursregulering af prioritetsgælden.

Forventet udvikling

Selskabets ledelse har en positiv forventning til den fremtidige aktivitet og indtjening.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

LEDELSESPÅTEGNING

Selskabets direktion og bestyrelse har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for A/S Fredensvej 12 – 14.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby J, den 17. marts 2016

Direktion

Lene Johansen

John Grumstrup

Bestyrelse

Anders Heidelbach
Formand

Susanne Ring-Andersen
Kasserer

Keld Petersen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejerne i A/S Fredensvej 12 - 14

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for A/S Fredensvej 12 - 14 for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde og aflægge et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

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 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 – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Skanderborg, den 17. marts 2016

REVISORERNE SKANDERBORG
Statsautoriseret revisionsanpartsselskab

Ole Christensen
Statsaut. revisor

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for A/S Fredensvej 12 – 14 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte bestemmelser for klasse C-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år bortset fra værdi af selskabets ejendom, som i 2015 er værdiansat til dagsværdi på balancedagen opgjort ud fra en værdi vurdering, hvor værdien i tidligere regnskabsår blev sat til den offentlige ejendomsvurdering. Den foretagne ændring af regnskabspraksis for værdiansættelse af selskabets ejendom har betydet en stigning i egenkapitalen på kr. 6.400.000.

Resultatopgørelsen er ikke påvirket.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

RESULTATOPGØRELSEN

Huslejeindtægt

Huslejeindtægt indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldstidspunkt, d.v.s. uden hensyntagen til, om indtægten er modtaget på balancedagen.

Andre udgifter og vedligeholdelse

Andre udgifter og vedligeholdelse omfatter omkostninger til el- og vandafgift, administration samt vedligeholdelsesomkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende værdipapiret m.v.

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, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Udlejningsejendom til beboelse

Udlejningsejendom til beboelse værdiansættes til dagsværdien på balancedagen. Som dagsværdi er anvendt en valuarvurdering foretaget den 8. februar 2016, idet det vurderes, at denne er en anvendelig indikator for dagsværdien. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse. Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Investeringsbeviser

Investeringsbeviser indregnet under omsætningsaktiver måles til børskurs på balancedagen.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes 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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. For indeværende år anvendes den aktuelle skattesats.

Der er ikke afsat udskudt skat af opskrivningen på selskabets ejendom, da ejendommen ikke vil blive solgt ud af selskabet, idet den fungerer som bolig for selskabets aktionærer.

Gældsforpligtelser

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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

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

RESULTATOPGØRELSE

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Huslejeindtægt	392.276	381.744
Ejendomsskat og renovation	(67.236)	(65.597)
Andre udgifter	(130.223)	(103.441)
Vedligeholdelse	<u>(35.532)</u>	<u>(290.195)</u>
Driftsoverskud før renter og skat	159.285	(77.489)
Renteindtægter og udbytte	45.472	49.433
Renteudgifter og kurstab	<u>(257.667)</u>	<u>(123.937)</u>
Årets resultat før skat	(52.910)	(151.993)
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>(52.910)</u>	<u>(151.993)</u>
Der foreslås disponeret således:		
Overført til næste år	<u>(52.910)</u>	<u>(151.993)</u>
Disponeret i alt	<u>(52.910)</u>	<u>(151.993)</u>

() betyder, at tallet skal fratrækkes eller er negativt.

BALANCE 31. DECEMBER**AKTIVER**

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Materielle anlægsaktiver		
2 Udlejningsejendom til beboelse	<u>24.000.000</u>	<u>17.600.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>24.000.000</u>	<u>17.600.000</u>
Andre tilgodehavender	2.464	12.382
Periodeafgrænsningsposter	<u>4.000</u>	<u>4.000</u>
Tilgodehavender i alt	<u>6.464</u>	<u>16.382</u>
Investeringsforeningsbeviser	587.732	642.531
Bankindestående	<u>0</u>	<u>72.720</u>
Likvide beholdninger i alt	<u>587.732</u>	<u>715.251</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>594.196</u>	<u>731.633</u>
AKTIVER I ALT	<u>24.594.196</u>	<u>18.331.633</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER
PASSIVER

<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Aktiekapital	523.380	523.380
Opskrivningshenlæggelse	22.976.889	16.576.889
Overført resultat	<u>(1.521.897)</u>	<u>(1.468.988)</u>
3 Egenkapital i alt	<u>21.978.372</u>	<u>15.631.281</u>
Prioritetsgæld	2.572.534	2.672.363
Heraf kortfristet andel	<u>(70.034)</u>	<u>(57.060)</u>
4 Langfristet gæld i alt	<u>2.502.500</u>	<u>2.615.303</u>
Afdrag på langfristet gæld, 2016	70.034	57.060
Kassekredit	6.236	0
Anden gæld	<u>37.054</u>	<u>27.989</u>
Kortfristet gæld i alt	<u>113.324</u>	<u>85.049</u>
Gæld i alt	<u>2.615.824</u>	<u>2.700.352</u>
PASSIVER I ALT	<u>24.594.196</u>	<u>18.331.633</u>
5 Pantsætninger og eventualforpligtelser		
6 Værdi af aktier		

NOTER**1 Løn m.v.**

Der har i årets løb været ansat 1 personer på deltidsbasis.

Lønnen har i alt andraget kr. 16.950, hvoraf ledelsen har modtaget kr. 4.950

2 Udlejningsejendom til beboelse

Anskaffelsessum 1/1 2015 925.562

Årets tilgang / afgang 0

Anskaffelsessum 31/12 2015 925.562

Opskrivning 1/1 2015 16.913.347

Årets opskrivning 6.400.000

(Ovf. i 1984 og 1996 til aktiekapital kr. 336.459) **23.313.347**

Afskrivning 1/1 2015 (238.909)

Årets afskrivning 0

Afskrivning 31/12 2015 (238.909)

Bogført værdi pr. 31/12 2015

(Valuarvurdering den 18. december 2015)

24.000.000

Ejendomsværdi 1/10 2015 udgør kr. 17.600.000.

NOTER**3 Egenkapital**

Aktiekapital	523.380
Opskrivningsshenlæggelse ejendom:	
Saldo 1/1 2015	16.576.889
Årets regulering	6.400.000
Overført resultat:	
Saldo 1/1 2015	(1.468.987)
Overført årets resultat	<u>(52.910)</u>
	<u>21.978.372</u>

Aktiekapital, kr. 523.380 kan specificeres således:

3 aktier á 29.540	1 aktie á 31.890
3 aktier á 32.020	1 aktie á 32.270
3 aktier á 32.355	1 aktie á 36.320
3 aktier á 34.265	1 aktie á 38.360

Selskabet ejer nom. kr. 29.540 egne aktier svarende til 5,64% af selskabskapitalen.

Aktierne er optaget til kr. 0 i regnskabet.

4 Langfristet gæld

Af gælden forfalder kr. 2.419.745 efter mere end 5 år.

5 Pantsætninger og eventualforpligtelser

Der er udstedt ejerpantebrev på kr. 270.000 i selskabets ejendom til sikkerhed for bankmellemværende.

NOTER

6 Værdi af aktier

I henhold til lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber foreslår bestyrelsen følgende værdiansættelse af aktierne.

Værdiansættelsen fremkommer således:

Egenkapital ifølge årsrapport	21.978.372
Kursregulering af prioritetsgæld:	
Prioritetsgæld, regnskabsmæssig værdi	2.784.315
Prioritetsgæld, kursværdi	<u>(2.558.786)</u>
Korrigeret egenkapital	<u>22.203.901</u>
Aktiekapital	<u>523.380</u>
Værdiansættelse pr. aktiekrone (22.203.901 / 523.380)	<u>42,42</u>
Senest vedtagne værdi pr. aktiekrone til sammenligning (vedtaget på generalforsamlingen den 19. marts 2015)	<u>29,87</u>