

Michael Vejgaard Hansen

Carsten Johnsen

Poul Wisniewski

Erik Munk

Ejendomsanpartsselskabet Sct. Hansgade 31A, Roskilde

Sct. Hansgade 31

4000 Roskilde

(CVR.nr. 22 82 75 10)

Årsrapport

for perioden

1. januar - 31. december 2015

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling, d. 14/4-2016

Dirigent:

Ole Busck-Rasmussen



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet.....	3 - 4

Selskabsoplysninger.....	5
--------------------------	---

Årsregnskab 1. januar 2015 - 31. december 2015

Anvendt regnskabspraksis.....	6 - 8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10 - 11
Noter.....	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Ejendomsanpartsselskabet Sct. Hansgade 31A, Roskilde.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 23. februar 2016

Direktion

Grete Madsen

Bestyrelse

Kai Holm

Peter Jørgensen

Grete Madsen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i Ejendomsanpartsselskabet Sct. Hansgade 31A, Roskilde

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet Sct. Hansgade 31A, Roskilde 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 udarbejdelsen af 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.

FORTSÆTTES PÅ NÆSTE SIDE

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet (fortsat)

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, andelsboliglovens §5, stk 11, og §6, stk 2 og 8, og selskabets vedtægter.

Roskilde, den 23. februar 2016



Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Ringstedvej 71, 4000 Roskilde

Carsten Johnsen
Statsaut. revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet Ejendomsanpartsselskabet Sct. Hansgade 31A, Roskilde
Sct. Hansgade 31
4000 Roskilde

Cvr-nr.: 22 82 75 10
Stiftet: 1. januar 1983
Hjemsted: Roskilde
Regnskabsår: 1. januar - 31. december 2015

Direktion Grete Madsen

Bestyrelse Kai Holm
Peter Jørgensen
Grete Madsen

Revisor Erik Munk, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
Ringstedvej 71
4000 Roskilde

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsanpartsselskabet Sct. Hansgade 31A, Roskilde for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

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.

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.

Selskabet har valgt at sammendrage posterne nettoomsætning, andre eksterne udgifter til posten bruttofortjeneste.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres som nettoomsætningen med fradrag af direkte omkostninger, andre eksterne omkostninger samt tillæg af andre driftsindtægter.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter og andre indtægter og udgifter indregnes i resultatopgørelsen når disse kan henføres til regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne udgifter

Andre eksterne udgifter omfatter omkostninger til administration m.v..

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

Posten omfatter af- og nedskrivninger opgjort ud fra principper defineret under de enkelte anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen 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

Anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til den sidst kendte ejendomsvurdering, idet der under egenkapitalen er opført reserve for opskrivninger. Der afskrives ikke på ejendommen. Ejendommen optages i overensstemmelse med reglerne i andelsboligloven.

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar, 10 år.

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

Omsætningsaktiver

Øvrige tilgodehavender

Øvrige tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Forpligtelser

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en forpligtelse.

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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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 er anvendt en skattesats for aktuel skat på 23,5 %, og for udskudt skat 22 %, som er den skatteprocent der er gældende for indkomståret 2016 og følgende indkomstår.

Gældsforpligtelser (kort- og langfristede)

Prioritetsgæld måles til nominel værdi.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse for perioden 1. januar - 31. december 2015

Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
		<i>1.000 kr</i>
Bruttofortjeneste	6.060	-90
Resultat før afskrivninger	6.060	-90
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.....	2.512	2
Resultat af primær drift	3.548	-92
Andre finansielle omkostninger.....	69.883	48
Resultat før skat	-66.335	-140
Skat af årets resultat.....	7.129	28
Årets resultat	-59.206	-112
Forslag til resultatdisponering:		
Overført til næste år.....	-59.206	-112
Disponeret i alt	-59.206	-112

Balance pr. 31. december 2015

Note		<u>2015</u>	<u>2014</u>
	<u>Aktiver</u>		<i>1.000 kr</i>
	Anlægsaktiver:		
	Materielle anlægsaktiver:		
2	Grunde og bygninger.....	25.000.000	25.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....	<u>7.121</u>	<u>10</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>25.007.121</u>	<u>25.010</u>
	Omsætningsaktiver:		
	Tilgodehavender:		
	Andre tilgodehavender.....	25.730	15
	Likvide beholdninger:		
	Likvide beholdninger.....	<u>285.336</u>	<u>18</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>311.066</u>	<u>33</u>
	Aktiver i alt	<u><u>25.318.187</u></u>	<u><u>25.043</u></u>

Balance pr. 31. december 2015

Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
		<i>1.000 kr</i>
	<u>Passiver</u>	
	Egenkapital:	
3	Virksomhedskapital.....	141.300 141
3	Reserve for opskrivninger.....	18.446.314 17.737
3	Overført overskud eller underskud.....	-109.663 659
	Egenkapital i alt	18.477.951 18.537
	Hensatte forpligtelser:	
	Hensættelse til udskudt skat.....	5.147.108 5.154
	Andre hensatte forpligtelser.....	550.000 550
	Hensatte forpligtelser i alt	5.697.108 5.704
	Gældsforpligtelser (kort- og langfristede):	
4	<i>Langfristede:</i>	
	Gæld til realkreditinstitutter.....	953.332 529
	<i>Kortfristede:</i>	
	Gæld til realkreditinstitutter.....	24.283 27
	Anden gæld.....	165.513 246
	Foreslået udbytte for regnskabsåret.....	0 0
	Gældsforpligtelser i alt	1.143.128 802
	Passiver i alt	25.318.187 25.043
5	Eventualposter m.v.	
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	
1	Hovedaktiviteter	

Noter til årsrapporten

Note 1 - Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og administrere ejendommen matr. nr. 5-r, Sct. Jørgensbjerg, 4000 Roskilde. Selskabet er underlagt Andelsboliglovens regler for ejendomsanpartsselskaber.

Note 2 - Grunde og bygninger	2015	Sidste år 1.000 kr
Af den bogførte værdi udgør opskrivninger.....	<u>23.649.120</u>	<u>23.649</u>

Note 3 - Egenkapital

	<u>1/1-2015</u>	<u>Til- / afgang</u>	Forslag til resultat- fordeling	<u>31/12-2015</u>
Virksomhedskapital.....	141.300	0		141.300
Reserve for opskrivninger.....	17.736.845	709.469		18.446.314
Overført overskud eller underskud..	<u>659.012</u>	<u>-709.469</u>	<u>-59.206</u>	<u>-109.663</u>
	<u>18.537.157</u>	<u>0</u>	<u>-59.206</u>	<u>18.477.951</u>

Note 4 - Langfristet gæld

Af den samlede langfristede gæld forventes tkr. 850 at forfalde efter 5 år.

Note 5 - Eventualposter m.v.

Ingen.

Note 6 - Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgælden er der givet pant i ejendommen matr. nr. 5-r, Sct. Jørgensbjerg, Roskilde, hvis værdi pr. 31. december 2015 udgør kr. 25.000.000.

Til sikkerhed for bankmellemværende er deponeret ejerpantebrev i ejendommen, stort kr. 310.000.