

Kooperativt Byggeselskab af 1960 A/S

c/o Murersvendenes Finans A/S
2600 Glostrup
CVR-nr. 24206718

Årsrapport for 2016

55. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 08-03-2017



Jan Christiansen
Dirigent

Kooperativt Byggeselskab af 1960 A/S

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Kooperativt Byggeselskab af 1960 A/S

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 for Kooperativt Byggeselskab af 1960 A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 08-03-2017

Direktion



Kaj Lund
Adm. direktør

Bestyrelse



Jørgen Christiansen
Formand



Bent Granum



Kurt Lykke Christensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Kooperativt Byggeselskab af 1960 A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Kooperativt Byggeselskab af 1960 A/S for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31-12-2016, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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. 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 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

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 08-03-2017

Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR: 53 37 19 14



Martin Sørensen
statsautoriseret revisor

Kooperativt Byggeselskab af 1960 A/S

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Kooperativt Byggeselskab af 1960 A/S c/o Murersvendenes Finans A/S Ejby Industrivej 80 2600 Glostrup
Telefon	43 43 20 00
Telefax	43 43 08 62
E-mail	mas@masas.dk
CVR-nr.	24206718
Stiftelsesdato	20-10-1960
Regnskabsår	01-01-2016 - 31-12-2016
Bestyrelse	Jørgen Christiansen, Formand Bent Granum Kurt Lykke Christensen
Direktion	Kaj Lund, Adm. direktør
Revisor	Ri Statsautoriseret Revisionsaktieselskab CVR: 53 37 19 14 Skagensgade 1 2630 Taastrup
Generalforsamling	Generalforsamlingen afholdes den 08-03-2017

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Kooperativ Byggeselskab af 1960 A/S har til formål at erhverve og besidde fast ejendom samt i forbindelse hermed at erhverve andele eller aktiviteter i bestående virksomhed, hvis hovedaktivitet er besiddelse af fast ejendom.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for regnskabsåret 01-01-2016 - 31-12-2016 udviser et resultat på t.kr. 5.807 mod t.kr. 5.478 i 2015, og virksomhedens balance pr. 31-12-2016 udviser en balancesum på t.kr. 213.998 mod t.kr. 209.850 pr. 31-12-2015, og en egenkapital på t.kr. 84.397 mod t.kr. 78.590 pr. 31-12-2015.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for Kooperativt Byggeselskab af 1960 A/S for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2015 implementeret ændringerne til årsregnskabsloven af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændringer til indregning og måling for:

Investeringsjendomme måles til dagsværdi med regulering over resultatopgørelsen

Ovenstående har ikke nogen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelse og balance for regnskabsåret 2016 eller for sammenligningstallene med undtagelse af regulering af investeringsjendomme. Ændringen har medført, at resultat af primær drift er forøget med t.kr. 186. (2015: t.kr. 181) mens egenkapitalen er upåvirket.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner i hele tusinder.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. 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 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 eksisterer på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af huslejeindtægter, forpagtningsafgift og parkeringsleje m.v., der indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger, der er afholdt i året til drift af selskabets ejendomme.

Administrationsomkostninger

I administrationsomkostninger indregnes omkostninger, der er afholdt i året til ledelse og administration, herunder omkostninger til bestyrelse, kontoromkostninger m.v.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger.

Skatter

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi baseret på en individuel vurdering af ejendommen.

Ved opgørelsen af ejendommenes dagsværdi anvendes en afkastbaseret model. Ved opgørelsen af afkastet for en ejendom tages udgangspunkt i den forventede markedsleje ved fuld udlejning af ejendommen, fratrukket forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger.

Den herefter opgjorte dagsværdi korrigeres for forventet tomgangsleje, større vedligeholdelsesarbejder, forrentning af deposita og eventuel lavere leje.

Afholdte omkostninger, der tilfører ejendommen nye eller forbedrede egenskaber i forhold til det tidspunkt, hvor ejendommen blev indregnet og som medfører en forøgelse af dagsværdien, målt umiddelbart inden afholdelsen af omkostningerne, tillægges kostprisen som forbedring.

Regulering af investeringsejendommens dagsværdi indregnes under posten "Værdiregulering af investeringsejendom" i resultatopgørelsen.

Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Kooperativt Byggeselskab af 1960 A/S

Resultatopgørelse i TDKK

	Note	2016 tkr.	2015 tkr.
Nettoomsætning		12.044	11.862
Driftsomkostninger		-1.715	-1.907
Bruttoresultat		10.329	9.955
Administrationsomkostninger		-537	-207
Resultat af primær drift		9.792	9.748
Finansielle indtægter	1	325	467
Finansielle omkostninger	2	-2.618	-3.064
Ordinært resultat før skat		7.499	7.151
Skat af årets resultat	3	-1.692	-1.673
Årets resultat		5.807	5.478
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		5.807	5.478
		5.807	5.478

Kooperativt Byggeselskab af 1960 A/S

Balance 31. december 2016 i TDKK

	Note	2016 tkr.	2015 tkr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	197.394	192.482
Materielle anlægsaktiver		197.394	192.482
Andre værdipapirer og kapitalandele		11	12
Finansielle anlægsaktiver		11	12
Anlægsaktiver		197.405	192.494
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.662	3.288
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.291	10.603
Andre tilgodehavender		514	514
Udsudte skatteaktiver		2.126	2.950
Tilgodehavender		16.593	17.355
Likvide beholdninger		0	1
Omsætningsaktiver		16.593	17.356
Aktiver		213.998	209.850

Kooperativt Byggeselskab af 1960 A/S

Balance 31. december 2016 i TDKK

	Note	2016 tkr.	2015 tkr.
Passiver			
Virksomhedskapital	5	2.050	2.050
Overført resultat	6	82.347	76.540
Egenkapital		84.397	78.590
Hensættelser til udskudt skat	7	29.846	29.080
Hensatte forpligtelser		29.846	29.080
Gæld til realkreditinstitutter	8	81.454	86.189
Modtagne forudbetalinger fra lejere	8	27	27
Gæld til tilknyttede virksomheder	8	2.640	2.939
Langfristede gældsforpligtelser		84.121	89.155
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	4.885	5.377
Kreditinstitutter		3.991	1.757
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.852	1.384
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.982	3.141
Anden gæld		794	843
Modtagne forudbetalinger fra kunder		130	523
Kortfristede gældsforpligtelser		15.634	13.025
Gældsforpligtelser		99.755	102.180
Passiver		213.998	209.850
Virksomhedens formål	9		
Ejerskab	10		
Eventualforpligtelser	11		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	12		

Noter i TDKK

	2016	2015
1. Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	324	419
Andre finansielle indtægter	1	48
	<u>325</u>	<u>467</u>
2. Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomhed	333	335
Andre finansielle omkostninger	2.285	2.729
	<u>2.618</u>	<u>3.064</u>
3. Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	1.590	1.673
Regulering af udskudt skat, tidligere år	60	0
Regulering af skat, tidligere år	42	0
	<u>1.692</u>	<u>1.673</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	100.245	95.545
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	4.912	4.700
Kostpris ultimo	<u>105.157</u>	<u>100.245</u>
Opskrivninger primo	92.237	92.237
Opskrivninger ultimo	<u>92.237</u>	<u>92.237</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>197.394</u>	<u>192.482</u>
Til brug for vurderingen af dagsværdien af ejendommen er anvendt et forrentningskrav på 5,19 pct. (5,20 pct. 2015).		
5. Virksomhedskapital		
Saldo primo	2.050	2.050
Saldo ultimo	<u>2.050</u>	<u>2.050</u>
Aktiekapitalen er således fordelt:		
4 stk. á t.kr. 2,5		
204 stk. á t.kr. 10,0		
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.		
6. Overført resultat		
Saldo primo	76.540	71.062
Årets tilgang	5.807	5.478
Saldo ultimo	<u>82.347</u>	<u>76.540</u>

Noter i TDKK

	2016	2015
7. Hensættelser til udskudt skat		
Saldo primo	29.080	27.776
Ændring i året	1.181	1.304
Regulering, tidligere år	-415	0
Saldo ultimo	29.846	29.080

8. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	81.454	4.885	63.784
Modtagne forudbetalinger fra kunder	27	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.640	298	1.182
	84.121	5.183	64.966

9. Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabet har til formål, at erhverve grunde og ejendomme og opføre boliger til udlejning til billigst mulige pris, eller til salg. Selskabet har endvidere til formål at opføre forretningsejendomme og sådanne kollektive anlæg, som skønnes at opfylde et behov i eller ved selskabets boligbebyggelser. Selskabet kan til fremme af sine formål indtræde som deltager i andre selskaber.

10. Ejerskab

Selskabets regnskab indgår i koncernregnskabet for Murersvendenes Finans A/S, Ejby Industrivej 80, 2600 Glostrup.

11. Eventualforpligtelser

Selskabet har en tinglyst ret og forpligtelse til at udleje et fast antal parkeringspladser til ejerne af ejendommene, der er opført oven over parkeringsanlægget. En af disse ejendomsejere mener ikke de er forpligtet til at leje det tinglyste antal parkeringspladser, hvorfor denne tvist har været prøvet ved byretten i 2015. Byretsdommen gav Kooperativt Byggeselskab af 1960 A/S medhold. Modparten har anket domme til Østre Landsret. Kooperativt Byggeselskab af 1960 A/S har i regnskabet for 2016 optaget et tilgodehavende på t.kr. 2.500 for leje inkl. moms og samtidig optaget et tilgodehavende på t.kr. 400 for retsafgifter og advokatbistand.

Ejendommen Vester Søgade er omfattet af tilbagekøbsklausul til Københavns Kommune i år 2056 eller senere.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Murersvendenes Finans A/S, der er administrationselskab i sambeskatningen.

Noter i TDKK

12. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Der er i ejendommen tinglyst skadesløsbreve på et samlet beløb af TDKK 20.000 i ejendommen Nyropsgade og Vester Søgade til sikkerhed for mellemværende med Arbejdernes Landsbank.

Der er tinglyst pant i ejendommen Nyropsgade til sikkerhed for gæld til tilknyttede og tidligere virksomheder med t.kr. 5.000 og pant i selskabets ejendom beliggende Nyropsgade 38, for i alt t.kr. 105.000, samt t.kr. 31 ejerpantebrev til ejerforening. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør pr. 31. december 2016 t.kr. 197.394 og pr. 31. december 2015 t.kr. 192.482.

Selskabet har stillet kaution overfor FIH for Murersvendenes Finans A/S's engagement.

Der er afgivet selvskyldnerkaution for koncernens samlede gæld til BRF Kredit på t.kr. 249.469.