

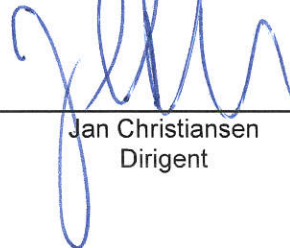
Kooperativt Byggeselskab af 1960 A/S

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

Årsrapport for 2015

54. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 2. marts 2016



Jan Christiansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Kooperativt Byggeselskab af 1960 A/S

Ledelsespåtegning

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glostrup, den 2. marts 2016

Direktion



Kaj Lund
Adm. direktør

Bestyrelse



Jørgen Christiansen
Formand



Willy Kau



Kurt Lykke Christensen

Kooperativt Byggeselskab af 1960 A/S

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Kooperativt Byggeselskab af 1960 A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Kooperativt Byggeselskab af 1960 A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 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.

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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

København, den 2. marts 2016

Revisionsinstituttet

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

CVR-nr. 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. oktober 1960
Regnskabsår	1. januar 2015 - 31. december 2015
Bestyrelse	Jørgen Christiansen, Formand Willy Kau Kurt Lykke Christensen
Direktion	Kaj Lund, Adm. direktør
Revisor	Revisionsinstituttet Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Skagensgade 1 2630 Taastrup
Generalforsamling	Generalforsamlingen afholdes den 2. marts 2016

Kooperativt Byggeselskab af 1960 A/S

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 1. januar 2015 - 31. december 2015 udviser et resultat på t.kr. 5.297, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en balancesum på t.kr. 209.850, og en egenkapital på t.kr. 78.590.

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 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

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, samt af- og nedskrivninger på investeringsejendomme.

Administrationsomkostninger

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

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger på investeringsejendomme

Af- og nedskrivninger på investeringsejendomme foretages ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Investeringsejendomme afskrives lineært på grundlag af den opskrevne værdi, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	95%

Der afskrives ikke på grunde.

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 ved første indregning til kostpris, der omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor ejendommen er klar til at blive taget i brug.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der foretages løbende omvurdering således, at den regnskabsmæssige værdi ikke afviger væsentligt fra investeringsejendommens dagsværdi på balancetidspunktet.

Stigninger i en investeringsejendoms omvurderede værdi indregnes direkte i posten 'Reserve for opskrivning' under egenkapitalen. Nedskrivninger, som opvejer tidligere opskrivninger af samme ejendom, fratrækkes 'Reserve for opskrivning' direkte over egenkapitalen, mens øvrige nedskrivninger føres over resultatopgørelsen.

Efterfølgende omkostninger indregnes i den regnskabsmæssige værdi af den pågældende ejendom eller som et særskilt aktiv, når det er sandsynligt, at afholdte omkostninger vil medføre fremtidige økonomiske fordele, og omkostningerne kan måles pålideligt. Omkostninger til almindelig reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Ved afhændelse af investeringsejendom overføres opskrivninger, der er indeholdt i 'Reserve for opskrivning' under egenkapitalen, til overført resultat.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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	2015 tkr.	2014 tkr.
Nettoomsætning		11.862	11.426
Driftsomkostninger		-2.088	-1.746
Bruttoresultat		9.774	9.680
Administrationsomkostninger		-207	-584
Resultat af primær drift		9.567	9.096
Finansielle indtægter		467	528
Finansielle omkostninger		-3.064	-3.320
Ordinært resultat før skat		6.970	6.304
Skat af årets resultat	1	-1.673	-1.560
Årets resultat		5.297	4.744
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		5.297	4.744
		5.297	4.744

Kooperativt Byggeselskab af 1960 A/S

Balance 31. december 2015 i TDKK

	Note	2015 tkr.	2014 tkr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	2	192.482	187.782
Materielle anlægsaktiver		192.482	187.782
Andre værdipapirer og kapitalandele		12	15
Finansielle anlægsaktiver		12	15
Anlægsaktiver		192.494	187.797
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.288	1.533
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		10.603	16.188
Andre tilgodehavender		514	0
Udsudte skatteaktiver		2.950	3.513
Tilgodehavender		17.355	21.234
Likvide beholdninger		1	1
Omsætningsaktiver		17.356	21.235
Aktiver		209.850	209.032

Kooperativt Byggeselskab af 1960 A/S

Balance 31. december 2015 i TDKK

	Note	2015 tkr.	2014 tkr.
Passiver			
Virksomhedskapital	3	2.050	2.050
Reserve for opskrivninger	4	72.898	72.757
Overført resultat	5	3.642	-1.695
Egenkapital		78.590	73.112
Hensættelser til udskudt skat	6	29.080	27.776
Hensatte forpligtelser		29.080	27.776
Gæld til realkreditinstitutter	7	86.189	90.798
Modtagne forudbetalinger fra lejere	7	27	14
Gæld til tilknyttede virksomheder	7	2.939	3.215
Langfristede gældsforpligtelser		89.155	94.027
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	5.377	4.963
Kreditinstitutter		1.757	4.969
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.384	1.069
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.141	2.603
Anden gæld		843	374
Modtagne forudbetalinger fra kunder		523	139
Kortfristede gældsforpligtelser		13.025	14.117
Gældsforpligtelser		102.180	108.144
Passiver		209.850	209.032
Virksomhedens formål	8		
Ejerskab	9		
Eventualforpligtelser	10		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	11		

Noter i TDKK

1. Skat af årets resultat

	2015	2014
Regulering af udskudt skat	1.673	1.594
Regulering af skat, tidligere år	0	-34
	<u>1.673</u>	<u>1.560</u>

2. Investeringsejendomme

Kostpris primo	95.545	86.173
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	4.700	9.372
Kostpris ultimo	<u>100.245</u>	<u>95.545</u>

Opskrivninger primo	93.277	93.101
Årets opskrivninger	181	176
Opskrivninger ultimo	<u>93.458</u>	<u>93.277</u>

Af- og nedskrivninger primo	-1.040	-864
Årets afskrivninger	-181	-176
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-1.221</u>	<u>-1.040</u>

Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>192.482</u>	<u>187.782</u>
-------------------------------------	----------------	----------------

3. 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.

4. Reserve for opskrivninger

Saldo primo	72.757	72.619
Årets tilgang	181	176
Årets tilgang overført fra overført resultat	-40	-38
Saldo ultimo	<u>72.898</u>	<u>72.757</u>

5. Overført resultat

Saldo primo	-1.695	-6.443
Korrektion primo	0	-34
Årets tilgang	5.297	4.744
Årets tilgang overført til reserve for opskrivninger	40	38
Saldo ultimo	<u>3.642</u>	<u>-1.695</u>

Noter i TDKK

	2015	2014
6. Hensættelser til udskudt skat		
Saldo primo	27.776	26.457
Ændring i året	1.304	1.319
Saldo ultimo	29.080	27.776

7. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	86.189	4.827	68.910
Modtagne forudbetalinger fra kunder	27	0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.939	276	1.591
	89.155	5.103	70.501

8. Virksomhedens formål

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.

9. Ejerskab

Murersvendenes Finans A/S ejer mere end 5 % af aktierne.

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

10. 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 2015 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 administrationsselskab i sambeskatningen.

11. 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. De pantsatte ejendommers regnskabsmæssige værdi udgør t.kr. 192.481.

Der er afgivet selvskyldnerkaution for koncernens samlede gæld til BRF Kredit på t.kr. 258.381.