

EJENDOMSANPARTSSELSKABET TORDENSKJOLDSGADE 22. HORSSENS

Tordenskjoldsgade 22
8700 Horsens

Årsrapport
1. juni 2015 - 31. maj 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

24/10/2016

Britta Naldahl
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	EJENDOMSANPARTSSELSKABET TORDENSKJOLDSGADE 22. HORSENS Tordenskjoldsgade 22 8700 Horsens CVR-nr: 24310116 Regnskabsår: 01/06/2015 - 31/05/2016
Bankforbindelse	Arbejdernes Landsbank Rådhusstorvet 11 8700 Horsens
Revisor	A/S REVISION HATTING REGISTRERET REVISIONSSELSKAB Storegade 37 8700 Horsens DK Danmark CVR-nr: 13737096 P-enhed: 1000616365

Ledespåtegning

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2015 - 31. maj 2016 for Ejendomsanpartsselskabet Tordenskjoldsgade 22.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og § 6, stk. 8 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven).

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31 maj 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2015 - 31. maj 2016.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold beretningen omhandler.

Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for ikke at blive revideret.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 18/10/2016

Direktion

Steen Severin Andreasen

Karen Fischer Villumsen

Susanna Hudecek

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til den daglige ledelse i EJENDOMSANPARTSSELSKABET TORDENSKJOLDSGADE 22 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for EJENDOMSANPARTSSELSKABET TORDENSKJOLDSGADE 22 ApS for regnskabsåret 1. juni 2015 – 31. maj 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hatting, 20/10/2016

Niels Erik Jensen
Registreret revisor, FSR
A/S REVISION HATTING REGISTRERET REVISIONSSELSKAB
CVR: 13737096

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabet formål er at eje og drive ejendommen matr. nr. 301 d Horsens Bygrunde, Tordenskjoldsgade 22, Horsens, med beboelsesejendom og garagebygning. Ejendommen skal tjene til bolig for anpartshaverne.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør -35.740 kr. mod 566 kr. sidste år. Ledelsen anser resultatet for acceptabelt.

Der forventes et positivt resultat for det kommende regnskabsår.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt

Årsrapporten for Ejendomsanpartsselskabet Tordenskjoldsgade 22 er udover årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder aflagt efter § 5, stk. 11, § 6, stk. 2 og § 6, stk. 8 i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelboligforeningsloven).

Formålet er at give oplysninger om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte, jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, oplysning om anpartens værdi, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 8 samt de efter bekendtgørelse nr. 1539 af 16. december 2013 krævede nøgleoplysninger, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber/lejer har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydninger i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen.

Balance

Materielle anlægsaktiver

Ejendommen er en beboelsesejendom, som tjener til bolig for anpartshaverne.

Ejendommen måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Ejendommen afskrives over 50 år med fradrag af restværdien.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Selskabsskat 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 og for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan fortages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den

planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de 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 nettoaktiver 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.

Øvrige noter

Nøgleoplysninger

De i note 4 anførte nøgleoplysninger har til formål at leve op til de krav, der følger af bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligter ved salg af andelsboliger mv.

Nøgleoplysninger, der i henhold til "Bekendtgørelse om oplysningspligt ved salg af andelsboliger" skal indeholdes i noterne til årsregnskabet, er indarbejdet i årsregnskabets øvrige noter. Med henblik på sammenhæng til oplysningskravene i bekendtgørelsen er nøgleoplysningerne angivet med referencer i bekendtgørelsens bilag 1, hvor referencerne er angivet.

Anpartsværdi

Bestyrelsens forslag til anpartsværdi fremgår af note 4. Anpartsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2.

Resultatopgørelse 1. jun 2015 - 31. maj 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttoresultat		12.941	38.653
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-47.630	-47.630
Resultat af ordinær primær drift		-34.689	-8.977
Andre finansielle indtægter		514	1.360
Øvrige finansielle omkostninger		-14.466	-18.452
Ordinært resultat før skat		-48.641	-26.069
Skat af årets resultat	1	12.901	26.635
Årets resultat		-35.740	566
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-35.740	566
I alt		-35.740	566

Balance 31. maj 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger		2.859.480	2.907.110
Materielle anlægsaktiver i alt	2	2.859.480	2.907.110
Anlægsaktiver i alt		2.859.480	2.907.110
Andre tilgodehavender		0	3.860
Tilgodehavender i alt		0	3.860
Likvide beholdninger		133.302	167.884
Omsætningsaktiver i alt		133.302	171.744
Aktiver i alt		2.992.782	3.078.854

Balance 31. maj 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.		132.000	132.000
Reserve for opskrivninger		2.040.160	2.040.160
Overført resultat		-473.654	-437.914
Egenkapital i alt		1.698.506	1.734.246
Hensættelse til udskudt skat		186.376	199.277
Hensatte forpligtelser i alt		186.376	199.277
Gæld til realkreditinstitutter		1.036.247	1.078.798
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	1.036.247	1.078.798
Gæld til realkreditinstitutter		40.793	39.033
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	25.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		5.860	2.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		71.653	66.533
Gældsforpligtelser i alt		1.107.900	1.145.331
Passiver i alt		2.992.782	3.078.854

Egenkapitalopgørelse 1. jun 2015 - 31. maj 2016

	Registreret kapital mv. kr.	Reserve for opskrivninger kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	132.000	2.040.160	-437.914	1.734.246
Betalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	-35.740	-35.740
Egenkapital, ultimo	132.000	2.040.160	-473.654	1.698.506

Noter

1. Skat af årets resultat

	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Ændring af udskudt skat	12.901	26.635
	12.901	26.635

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	434.410
Kostpris ultimo	434.410
Opskrivninger primo	2.615.590
Opskrivninger ultimo	2.615.590
Af- og nedskrivning primo	-142.890
Årets afskrivning	-47.630
Af- og nedskrivning ultimo	-190.520
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.859.480

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af prioritetsgæld forfalder til betaling senere end 5 år efter regnskabsårets udløb 867 t. kr.

4. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Anpartsværdi og nøgleoplysninger

Anpartsværdi

Indskuddet hidrører oprindeligt fra 6 anparter.

4 stk. a 24.000	96.000
2. stk. a 18.000	36.000
	132.000

Bestyrelsen skal oplyse anpartens værdi pr. statusdagen i en note til årsrapporten.

Værdien af anparterne efter anskaffelsessummen

Egenkapital til beregning af anpartsværdi ifølge regnskab	1.698.506
Tilbageførsel af ejendommens regnskabsmæssige værdi	-2.859.480
Ejendommens anskaffelsessum	434.410
Tilbageførsel af udskudt skat	186.376
	<u>-540.188</u>
Værdi af anpart (24.000)	-98.216
Værdi af anpart (18.000)	-73.662
	<u>-0,19%</u>

Værdien af anparterne efter handelsværdi

Denne beregning foretages ikke, idet det kræver en valuarvurdering af ejendommen, som ikke er foretaget.

Værdien af anparterne efter ejendomsvurdering

Egenkapital til beregning af anpartsværdi ifølge regnskab	1.698.506
Tilbageførsel af ejendommens regnskabsmæssige værdi	-2.859.480
Ejendommens offentlige vurdering	3.050.000
Tilbageførsel af udskudt skat	186.376
Tilbageførsel af regnskabsmæssig værdi af prioritetsgæld	1.077.040
Prioritetsgæld til kursværdi	-1.060.914
	<u>2.091.528</u>
Værdi af anpart (24.000)	380.278
Værdi af anpart (18.000)	285.208
	<u>-0,48%</u>

Bestyrelsen mener, at anpartsværdien skal opgøres efter offentlig ejendomsvurdering, da dette giver den højeste værdi.

Nøgleoplysninger

I bilag til bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 er opregnet en række nøgleoplysninger om selskabets økonomi, der skal optages som noter til årsregnskabet. Disse nøgleoplysninger følger her:

		Antal	BBR areal m2
B1	Andelsboliger	0	0
B2	Erhvervsandele	0	0
B3	Boliglejemål	6	448
B4	Erhvervslejemål	0	0
B5	Øvrige lejemål, kælder, garager mv.	0	0
B6	I alt	6	448

	Boligernes areal (BBR)	Boligernes areal (anden kilde)	Det oprindelige Andet indskud
C1	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af anpartsværdien?		X
C2	Hvilket fordelingstal benyttes ved opgørelse af boligafgiften		X
C3	Ved opgørelsen af boligafgiften benyttes det oprindelige indskud som fordelingsnøgle, dog således at fællesomkostningerne fordeles ligeligt efter antal boliger.		

D1 Selskabet er stiftet i 1955

D2 Ejendommen er opført i 1955

E1 Den enkelte anpartshaver hæfter ikke for mere, end det der er betalt for anparten.

	Anskaffelsesprisen	Valuarvurdering	Offentlig vurdering
F1	Anvendt vurderingsprincip til beregning af anpartsværdien		X

		Kr.	Gns. kr. pr. m2
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	3.050.000	6.808
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	0	0

		%
F4	Reserver i procent af ejendomsværdi	0

G1: Vi har ikke kendskab til, at selskabet har modtaget offentlige tilskud, som skal tilbagebetales, hvis selskabet opløses.

G2: Ejendommen er ikke pålagt tilskudsbestemmelser jf. lov om frigørelsesbestemmelser mv. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009).

G3: Der er ikke tinglyst tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på ejendommen.

		Gns. kr. pr. anparts-m2 pr. år
H1	Boligafgift	0
H2	Erhvervslejeindtægter	0
H3	Boliglejeindtægter	380

	2013/2014	2014/2015	2015/2016
J Årets overskud (før afdrag) gns. kr. pr. anparts-m2	-282	-58	-109

Gns. kr. pr. anparts-m2

K1	Anpartsværdi	4.669
K2	Gæld - omsætningsaktiver	2.591
K3	Teknisk anpartsværdi	7.260

	2013/2014	2014/2015	2015/2016
M1 Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2)	133	49	172
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m2)	208	0	0
M3 Vedligeholdelse, i alt (kr. pr. m2)	341	49	172

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) 61%

	2013/2014	2014/2015	2015/2016
R Årets afdrag pr. anparts-m2	86	87	91

5. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.077 t. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj 2016 udgør 2.859 t. kr.