

EJENDOMSANPARTSSELSKABET TORDENSKJOLDSGADE 22. HORSSENS

Tordenskjoldsgade 22
8700 Horsens

Årsrapport
1. juni 2016 - 31. maj 2017

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

23/10/2017

Britta Naldahl
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
---	---

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

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

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

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

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	EJENDOMSANPARTSSELSKABET TORDENSKJOLDSGADE 22. HORSENS Tordenskjoldsgade 22 8700 Horsens CVR-nr: 24310116 Regnskabsår: 01/06/2016 - 31/05/2017
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

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juni 2016 - 31. maj 2017 for Ejendomsanpartsselskabet Tordenskjoldsgade 22. Horsens.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2016 - 31. maj 2017.

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 18/10/2017

Direktion

Steen Severin Andreasen

Karen Fischer Villumsen

Susanna Hudecek

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i EJENDOMSANPARTSSELSKABET TORDENSKJOLDSGADE 22. HORSEN

Vi har opstillet årsrapporten for EJENDOMSANPARTSSELSKABET TORDENSKJOLDSGADE 22. HORSENS for regnskabsåret 1. juni 2016 – 31. maj 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledespåtegning, 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 årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hatting, 23/10/2017

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 beboelsejendom og garagebygning. Ejendommen skal tjene til bolig for anpartshaverne.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør -28.380 kr. mod -3.880 kr. sidste år. Ledelsen anser resultatet for acceptabelt.

Der forventes et positivt resultat for det kommende regnskabsår.

Verserende skattesag

SKAT har ansat udlejningsværdierne vedrørende lejlighederne og garagerne i selskabet skønsmæssig, og på den baggrund forhøjet selskabets indkomst med forskellene med henvisning til, at der er tale om udlejning mellem interesseforbundne parter, og at de opkrævede lejer ikke svare til markedslejen.

Dette er selskabet ikke enig i og med assistance fra et advokatfirma, har selskabet indklaget sagen til Landsskatteretten.

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 (andelsboligforeningsloven).

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.

Regnskabpraksis er uændret i forhold til sidste år.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

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.

Bruttoresultat

Posterne nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til en regnskabspost benævnt bruttoresultat.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

Finansielle poster

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

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. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og en tidligere foretaget opskrivning til dagsværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Ejendommen: 50 år, restværdi 0 kr.

Afskrivning på opskrivningen føres direkte på reserven for opskrivning, og afskrivning på anskaffelsessum føres i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på grunden.

Tilgodehavender

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

Likvider

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

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, som omfatter gæld til leverandører og anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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 acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 3 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 3. Anpartsværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2.

Resultatopgørelse 1. jun 2016 - 31. maj 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttoresultat		-18.670	12.941
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-6.784	-6.784
Resultat af ordinær primær drift		-25.454	6.157
Andre finansielle indtægter		180	514
Øvrige finansielle omkostninger		-13.930	-14.466
Ordinært resultat før skat		-39.204	-7.795
Skat af årets resultat		10.824	3.915
Årets resultat		-28.380	-3.880
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-28.380	-3.880
I alt		-28.380	-3.880

Balance 31. maj 2017

Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger		2.811.850	2.859.480
Materielle anlægsaktiver i alt	1	2.811.850	2.859.480
Anlægsaktiver i alt		2.811.850	2.859.480
Andre tilgodehavender		140	0
Tilgodehavender i alt		140	0
Likvide beholdninger		56.123	133.302
Omsætningsaktiver i alt		56.263	133.302
Aktiver i alt		2.868.113	2.992.782

Balance 31. maj 2017

Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv.		132.000	132.000
Reserve for opskrivninger		1.880.861	1.912.720
Overført resultat		-374.594	-346.214
Egenkapital i alt		1.638.267	1.698.506
Hensættelse til udskudt skat		166.565	186.376
Hensatte forpligtelser i alt		166.565	186.376
Gæld til realkreditinstitutter		995.250	1.036.247
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	995.250	1.036.247
Gæld til realkreditinstitutter		40.931	40.793
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	25.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		2.100	5.860
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		68.031	71.653
Gældsforpligtelser i alt		1.063.281	1.107.900
Passiver i alt		2.868.113	2.992.782

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

Ejendommen er tidligere blevet opskrevet til dagsværdi.

Værdien af ejendommen ville være kr. 400.490, hvis den ikke var blevet opskrevet.

Opskrivningen er bundet på reserve for opskrivninger under egenkapitalen.

Opskrivningen primo var kr. 1.912.720. I regnskabsåret er der afskrevet på opskrivningen med kr. 31.859, hvorfor opskrivningen ultimo er kr. 1.880.861.

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af prioritetsgæld forfalder til betaling senere end 5 år efter regnskabsårets udløb 827 t. kr.

3. 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
	<u>132.000</u>

Anparternes værdi pr. statusdagen skal oplyses i en note til årsrapporten.

Værdien af anparterne efter anskaffelsessummen

Egenkapital til beregning af anpartsværdi ifølge regnskab	1.638.267
Tilbageførsel af ejendommens regnskabsmæssige værdi	-2.811.850
Ejendommens anskaffelsessum	434.410
Tilbageførsel af udskudt skat	166.565
	<u>-572.608</u>
Værdi af anpart (24.000)	-104.111
Værdi af anpart (18.000)	-78.083
	<u>-6,00%</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	1.638.267
Tilbageførsel af ejendommens regnskabsmæssige værdi	-2.811.850
Ejendommens offentlige vurdering	3.050.000
Tilbageførsel af udskudt skat	166.565
Tilbageførsel af regnskabsmæssig værdi af prioritetsgæld	1.036.181
Prioritetsgæld til kursværdi	-1.028.944
	<u>2.091.528</u>
Værdi af anpart (24.000)	372.767
Værdi af anpart (18.000)	279.575
	<u>-1,98%</u>

Ledelsen 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 indskud	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

	2014/2015	2015/2016	2016/2017
J Årets overskud (før afdrag) gns. kr. pr. anparts-m2	-58	-17	-88

	Gns. kr. pr. anparts-m2
K1	Anpartsværdi 4.576
K2	Gæld - omsætningsaktiver 2.620
K3	Teknisk anpartsværdi 7.196

	2014/2015	2015/2016	2016/2017
M1 Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2)	49	172	258
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m2)	0	0	0
M3 Vedligeholdelse, i alt (kr. pr. m2)	49	172	258

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) 62%

	2014/2015	2015/2016	2016/2017
R Årets afdrag pr. anparts-m2	87	91	91

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.036 t. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj 2017 udgør 2.812 t. kr.

