

EJENDOMSANPARTSSELSKABET TORDENSKJOLDSGADE 22. HORSSENS

Tordenskjoldsgade 22
8700 Horsens

Årsrapport
1. juni 2018 - 31. maj 2019

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

23/10/2019

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: 01/06/2018 - 31/05/2019

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 2018 - 31. maj 2019 for Ejendomsanpartsselskabet Tordenskjoldsgade 22. Horsens.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven og 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juni 2018 - 31. maj 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Horsens, den 15/10/2019

Direktion

Steen Severin Andreasen

Karen Fischer Villumsen

Susanna Hudecek

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i EJENDOMSANPARTSSELSKABET TORDENSKJOLDSGADE 22. HORSENS

Vi har opstillet årsrapporten for EJENDOMSANPARTSSELSKABET TORDENSKJOLDSGADE 22. HORSENS for regnskabsåret 1. juni 2018 – 31. maj 2019 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 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, 21/10/2019

Niels Erik Jensen , mne472

Registreret revisor, FSR

A/S REVISION HATTING REGISTRERET REVISIONSSELSKAB

CVR-nr.: 13737096

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabet væsentligste aktivitet er at eje og drive ejendommen matr. nr. 301 d Horsens Bygrunde, Tordenskjoldsgade 22, Horsens, med beboelsesejendom og garagebygning. Ejendommen tjener som bolig for anpartshaverne.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør 40.300 kr. mod -16.732 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. Horsens 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. 300 af 26. marts 2019 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 nominal 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 nominal 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. 300 af 26. marts 2019 fra Erhvervsstyrelsen 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. 2018 - 31. maj 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttoresultat		65.799	10.327
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-6.784	-6.784
Resultat af ordinær primær drift		59.015	3.543
Andre finansielle indtægter		29	49
Øvrige finansielle omkostninger		-12.502	-13.347
Ordinært resultat før skat		46.542	-9.755
Skat af årets resultat		-6.242	-6.977
Årets resultat		40.300	-16.732
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		40.300	-16.732
I alt		40.300	-16.732

Balance 31. maj 2019

Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Grunde og bygninger		2.716.590	2.764.220
Materielle anlægsaktiver i alt	1	2.716.590	2.764.220
Anlægsaktiver i alt		2.716.590	2.764.220
Andre tilgodehavender		3.175	2.650
Tilgodehavender i alt		3.175	2.650
Likvide beholdninger		23.217	9.689
Omsætningsaktiver i alt		26.392	12.339
Aktiver i alt		2.742.982	2.776.559

Balance 31. maj 2019

Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv.		132.000	132.000
Reserve for opskrivninger		1.817.141	1.849.011
Overført resultat		-351.026	-391.325
Egenkapital i alt		1.598.115	1.589.686
Hensættelse til udskudt skat		161.812	164.546
Hensatte forpligtelser i alt		161.812	164.546
Gæld til realkreditinstitutter		912.856	954.061
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	912.856	954.061
Gæld til realkreditinstitutter		41.214	41.166
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	25.000
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		3.985	2.100
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		70.199	68.266
Gældsforpligtelser i alt		983.055	1.022.327
Passiver i alt		2.742.982	2.776.559

Noter

1. Materielle anlægsaktiver i alt

Ejendommen er tidligere blevet opskrevet til dagsværdi.

Værdien af ejendommen ville være kr. 386.922, hvis den ikke var blevet opskrevet.

Opskrivningen er bundet på reserve for opskrivninger under egenkapitalen.

Opskrivningen primo var kr. 1.849.011. I regnskabsåret er der afskrevet på opskrivningen med kr. 31.870, hvorfor opskrivningen ultimo er kr. 1.817.141.

2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af prioritetsgæld forfalder til betaling senere end 5 år efter regnskabsårets udløb 744 t. kr.

3. Yderligere oplysninger om aktiviteter mv.

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	1.598.115
Tilbageførsel af ejendommens regnskabsmæssige værdi	-2.716.590
Ejendommens anskaffelsessum	434.410
Tilbageførsel af udskudt skat	161.812
	<u>-522.253</u>
Værdi af anpart (24.000)	-94.955
Værdi af anpart (18.000)	-71.216
Værdistigningen af anparterne fra sidste regnskabsår udgør	<u>9,26%</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	1.598.115
Tilbageførsel af ejendommens regnskabsmæssige værdi	-2.716.590
Ejendommens offentlige vurdering	3.050.000
Tilbageførsel af udskudt skat	161.812
Tilbageførsel af regnskabsmæssig værdi af prioritetsgæld	954.070
Prioritetsgæld til kursværdi	-939.204
	<u>2.108.203</u>
Værdi af anpart (24.000)	383.310
Værdi af anpart (18.000)	287.482
Værdistigningen af anparterne fra sidste regnskabsår udgør	<u>2,17%</u>

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

Nøgleoplysninger

I bilag til bekendtgørelse nr. 300 af 26. marts 2019 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 huslejen		X
C3	Ved opgørelsen af huslejen 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

	2016/2017	2017/2018	2018/2019
J Årets overskud (før afdrag) gns. kr. pr. anparts-m2	-88	-22	104

		Gns. kr. pr. anparts-m2
K1	Anpartsværdi	4.706
K2	Gæld - omsætningsaktiver	2.135
K3	Teknisk anpartsværdi	6.841

	2016/2017	2017/2018	2018/2019
M1 Vedligeholdelse, løbende (gns. kr. pr. m2)	258	50	16
M2 Vedligeholdelse, genopretning og renovering (gns. kr. pr. m2)	0	0	0
M3 Vedligeholdelse, i alt (kr. pr. m2)	258	50	16

P Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) 64%

	2016/2017	2017/2018	2018/2019
R Årets afdrag pr. anparts-m2	91	91	92

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 954 t. kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. maj 2019 udgør 2.717 t. kr.

5. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018/19
Gennemsnitligt antal ansatte	0