

Bolig-aktieselskabet Søndervænget III, Horsens

Bygholm Parkvej 11 A-B, 13 A-B, 8700 Horsens

CVR-nr. 24 31 60 17



Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den

6/4-2016

Som dirigent:

Helle Bro Pedersen



Building a better
working world



Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Oplysninger om selskabet	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10



Ledelsespåtegning

Bestyrelse og administrator har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Boligaktieselskabet Søndervænget III, Horsens for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8, og selskabets vedtægter.

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 - 31. december 2015.

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

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, der væsentligt vil kunne påvirke vurderingen af selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Horsens, den 16. marts 2016

Administrator:

Helle Bro Pedersen

Bestyrelse:

Erik Lund
Formand

Preben Karlson

Sara Hjorth



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Boligaktieselskabet Søndervænget III, Horsens

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Boligaktieselskabet Søndervænget III, Horsens for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8, og selskabets vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8, og selskabets vedtægter. 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 vurderingen 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11 og § 6, stk. 2 og 8, og selskabets vedtægter.

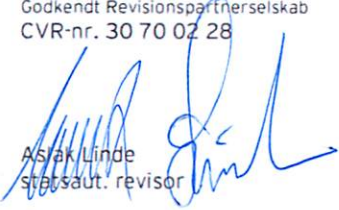


Den uafhængige revisors erklæring

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.

Horsens, den 16. marts 2016
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28


Aslak Linde
statsaut. revisor



Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Bolig-aktieselskabet Søndervænget III, Horsens
Adresse, postnr., by	Bygholm Parkvej 11 A-B, 13 A-B, 8700 Horsens
CVR-nr.	24 31 60 17
Stiftet	26. marts 1963
Hjemstedskommune	Horsens
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Telefon	75 61 10 66
Bestyrelse	Erik Lund, formand Preben Karlson Sara Hjorth
Direktion	Helle Bro Pedersen, Administrator
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Holmboes Allé 12, 8700 Horsens
Bankforbindelse	Sydbank A/S Søndergade 18-20, 8700 Horsens



Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Boligaktieselskabets hovedaktivitet er ejerskab af ejendommene beliggende i selskabet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens omsætning i 2015 udgør 873.315 kr. mod 873.166 kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2015 udviser et overskud på 68.819 kr. mod 34.166 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på -55.320 kr. Egenkapitalen forventes retableret ved kommende års overskud.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	kr.	2015	2014
	Nettoomsætning	873.315	873.166
	Andre eksterne omkostninger	-414.212	-416.714
	Bruttoresultat	459.103	456.452
2	Personaleomkostninger	-115.110	-113.367
3	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-75.064	-105.523
	Resultat af primær drift	268.929	237.562
	Finansielle indtægter	545	1.567
	Finansielle omkostninger	-200.655	-204.963
	Resultat før skat	68.819	34.166
	Skat af årets resultat	0	0
	Årets resultat	68.819	34.166
	Forslag til resultatdisponering		
	Overført resultat	68.819	34.166
		<u>68.819</u>	<u>34.166</u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygninger	4.487.654	4.366.500
		<u>4.487.654</u>	<u>4.366.500</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.487.654</u>	<u>4.366.500</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	0	28.029
	Periodeafgrænsningsposter	5.264	4.872
		<u>5.264</u>	<u>32.901</u>
	Likvide beholdninger	<u>624.097</u>	<u>658.492</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>629.361</u>	<u>691.393</u>
	AKTIVER I ALT	<u>5.117.015</u>	<u>5.057.893</u>



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	kr.	2015	2014
	PASSIVER		
	Egenkapital		
5	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	-555.320	-624.139
	Egenkapital i alt	-55.320	-124.139
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	4.592.954	4.698.799
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	320.000	320.000
		4.912.954	5.018.799
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	115.000	115.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	17.751	15.591
	Anden gæld	121.534	28.346
	Periodeafgrænsningsposter	5.096	4.296
		259.381	163.233
	Gældsforpligtelser i alt	5.172.335	5.182.032
	PASSIVER I ALT	5.117.015	5.057.893

1 Anvendt regnskabspraksis

8 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Boligaktieselskabet Søndervænget III, Horsens er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, § 5, stk. 11, § 6, stk. 2, og § 6, stk. 8, i lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven).

Formålet er, at give oplysning om tilbagebetalingspligt vedrørende modtaget støtte, jf. andelsboligforeningslovens § 5, stk. 11, oplysning om andelens værdi, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 8, samt de efter bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 krævede nøgleoplysninger, jf. andelsboligforeningslovens § 6, stk. 2.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Ledelsen har valgt at førtidsimplementere den kommende årsregnskabslov for så vidt angår restværdi på anlægsaktiver. Dette medfører at årets afskrivninger reduceres med ca. 37 tkr. og årets resultat og egenkapital før skat forbedres tilsvarende.

Bortset fra ovenstående ændring er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Bortset fra ovenstående ændring er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år. Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, reparation og vedligeholdelse.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Afskrivninger omfatter af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Kostprisen på et samlet materielt anlægsaktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger 100 år

Grunde afskrives ikke.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat

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

Hensættelse til udskudt skat beregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Nøgletal

Nøgletallene er beregnet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger og Nøgletal 2015".

De i note 11 anførte nøgletal har til formål at leve op til de krav, der følger af § 3 i bekendtgørelse nr. 2 af 6. januar 2015 fra Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter om oplysningspligt 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 årsregskabets øvrige noter. Med henblik på at sammenhæng til oplysningskravene i bekendtgørelsen er nøgleoplysningerne angivet med referencer i bekendtgørelsens bilag 1, hvor referencerne er angivet i parentes.

Aktieværdi

Bestyrelsens forslag til aktieværdi fremgår af note 12. Aktieværdien opgøres i henhold til andelsboligforeningslovens § 5, stk. 2.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2015	2014
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	112.875	111.003
Andre omkostninger til social sikring	2.235	2.364
	<u>115.110</u>	<u>113.367</u>
3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	75.064	105.523
	<u>75.064</u>	<u>105.523</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
kr.		Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2015		6.137.948
Tilgang i årets løb		196.218
Kostpris 31. december 2015		<u>6.334.166</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015		1.771.448
Årets afskrivninger		75.064
Af- og nedskrivninger 31. december 2015		<u>1.846.512</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015		<u>4.487.654</u>

For oplysning om sikkerhedsstillelser mv. vedrørende materielle anlægsaktiver henvises til note 8.

Den offentlige ejendomsvurdering pr. 1. oktober 2014 kr. 27.000.000.

Ejendommen er opført i 1963 (D2).

Vi har ikke kendskab til at selskabet har modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales hvis selskabet opløses (G1).

Ejendommen er ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jf. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser m.v. (lovbekendtgørelse nr. 978 af 19. oktober 2009) (G2).

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



Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

kr.	2015	2014
5 Selskabskapital		
Selskabskapitalen er fordelt således:		
Aktier, 32 stk. a nom. 15.625,00 kr.	500.000	500.000
	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>

Selskabets aktiekapital har uændret været 500.000 kr. de seneste 5 år.

6 Udskudt skat

Selskabet har skattemæssige underskud til fremførelse med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 181. Da det er usikkert, om disse skattemæssige underskud kan udnyttes inden for en overskuelig fremtid, er den regnskabsmæssige værdi af disse skattemæssige underskud ikke indregnet i årsregnskabet.

7 Langfristede gældsforpligtelser

kr.	Gæld i alt 31/12 2015	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.707.954	115.000	4.592.954	4.260.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	320.000	0	320.000	0
	<u>5.027.954</u>	<u>115.000</u>	<u>4.912.954</u>	<u>4.260.000</u>

8 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 5.042, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 4.450.



11. Nøgletal

Nøgletallene er primært udregnet på baggrund af arealer. I ejendomsaktieselskabet anvendes aktiekapitalen som fordelingsnøgle, og de arealbaserede nøgletal for aktieværdien og boligafgift svarer derfor ikke til de, der konkret gælder for den enkelte aktionær.

Selskabet er stiftet den 26. marts 1963. (D1)

Ejendommens areal udgør ifølge BBR-oplysninger følgende:

Boligtype	Antal	Areal m ²
Aktieboliger (B1)	32	3.120
Erhvervsandele (B2)	0	0
Boliglejemål (B3)	0	0
Erhvervslejemål (B4)	0	110
Øvrige lejemål, kældre, garager m.v. (B5)	0	410
I alt (B6)	32	4.640

Beregne nøgletal for selskabet

	Kr. pr. m ² andel	Kr. pr. m ² total
Offentlig ejendomsvurdering (F1) (1. oktober 2013: 27.000.000) (F2), (F3)	7.418	7.418
Valuarvurdering	-	-
Anskaffelsessum (kostpris)	1.697	1.697
Gældsforpligtelser og udskudt skat fratrukket omsætningsaktiver	1.248	1.234
Foreslået aktieværdi	6.197	6.209
Reserver uden for aktieværdien	0	0
Reserver i procent af ejendomsværdi (F4)	0 %	
Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi) (P)	-15,3 %	



11. Nøgletal - fortsat

Vedligeholdelse pr. boligkvadratmeter	2014	2013	2012
Vedligeholdelse, løbende i gennemsnit pr. boligkvadratmeter (M1)	22	26	81
Vedligeholdelse, genopretning og renovering i gennemsnit pr. boligkvadratmeter (M2)	0	0	0
Vedligeholdelse i alt i gennemsnit pr. boligkvadratmeter (M3)	22	26	81
Årets afdrag pr. bolig-kvadratmeter (R)	37	32	28
Årets overskud (før afdrag) pr. bolig-kvadratmeter (J)	22	-10	-15

	Kr./m ²
Boligafgift i gennemsnit pr. aktieboligkvadratmeter (H1)	268
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. udlejede boligkvadratmeter	0
Boliglejeindtægt i gennemsnit pr. aktieboligkvadratmeter (H3)	0
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. udleje erhvervskvadratmeter	0
Erhvervslejeindtægt i gennemsnit pr. aktieboligkvadratmeter (H2)	0

Boligkvadratmeter anvendes som fordelingsstal til opgørelse af boligafgiften (C2). Da boligkvadratmeter er en gængs fordelingsnøgle beskrives denne ikke yderligere (C3).

Den tekniske værdi opgøres således:

Aktieværdi i gennemsnit pr. aktieboligkvadratmeter (K1)	6.197
Gæld og udskudt skat fratrukket omsætningsaktiver i gennemsnit pr. aktieboligkvadratmeter (K2)	1.248
Teknisk værdi pr. aktieboligkvadratmeter (K3)	7.445



12. Beregning af aktieværdi

Beregning af aktieværdi efter §5, stk. 2 (Anskaffelsværdi)

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		-55.320	
Partialobligation		320.000	
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven: Tilbageførsel af regnskabsmæssige værdi af ejendommen	-4.487.654		
Ejendommens anskaffelsessum	6.371.633		
Tilbageført amortiseret låneomkostninger	-220.357	1.663.622	
Aktieværdi		<u>1.928.302</u>	
Aktieværdi pr. indskudt virksomhedskapital			<u>3.8566</u>

Beregning af andelsværdi efter §5, stk. 2 (Handelsværdi)

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

Beregning af aktieværdi efter §5, stk. 2 (Offentlige ejendomsvurdering)

Foreningens egenkapital før generalforsamlingsbestemte reserver		-55.320	
Partialobligation		320.000	
Korrekationer i henhold til andelsboligforeningsloven: Tilbageførsel af regnskabsmæssige værdi af ejendommen	-4.487.654		
Ejendommens offentlige vurdering	27.000.000		
Tilbageført regnskabsmæssig værdi prioritetsgæld	4.707.954		
Skattemæssig kursværdi prioritetsgæld	-4.927.769	22.292.531	
Aktieværdi		<u>22.557.211</u>	
Aktieværdi pr. indskudt virksomhedskapital			<u>45.1144</u>
Bestyrelsens indstilling pr. indskudt aktiekrone			<u>45,1144</u>
Værdi af en aktie nom. Kr. 15.625 med tilhørende partialobligation			<u>704.913</u>
Værdien af en aktie nom. Kr. 15.625 med tilhørende partialobligation blev på sidste års generalforsamling den 26. marts 2015			<u>706.276</u>

De oprindelige indskud anvendes som fordelingstal til opgørelse af aktieværdien (C1). Da det oprindelige indskud er en gængs fordelingsnøgle, beskrives denne ikke yderligere (C3).

Ingen enkelt aktionær hæfter for mere end det, der er betalt for aktien, når bortses fra partialobligationen (E1). Da der ingen hæftelse er, beskrives denne ikke yderligere (E2).