

Fredensvej 16-18, Viby ApS

Fredensvej 18, 1. tv.

8260 Viby J

CVR-nr. 26 66 02 11

Årsrapport 2015

(39. regnskabsår)

Årsrapporten er godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling den 6/4 2016

Arne Jørgensen
Dirigent

RSM

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance pr. 31. december	10
Noter til årsregnskabet	12

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Fredensvej 16-18, Viby ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 25. februar 2016

Direktion

Heidi Lyder Voss

Bestyrelse

Frode Søndergaard Nielsen
formand

Heidi Lyder Voss

Michael Dyrholm Hougaard

Ian Andreas Andersen

Benedicte Temple

Thomas Loft

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Fredensvej 16-18, Viby ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Fredensvej 16-18, Viby ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Der har i årets løb været sammenfald imellem selskabets direktør og formand. Dette er i strid med selskabslovgivningen og ledelsen kan derfor ifalde ansvar. Forholdet er løst efter regnskabsårets udløb.

Den uafhængige revisors erklæringer**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.

Aarhus, den 25. februar 2016

RSM plus P/S

Statsautoriserede revisorer
CVR-nr. 34 71 30 22

Niels Chr. Boll
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Fredensvej 16-18, Viby ApS Fredensvej 18, 1. tv. 8260 Viby J CVR-nr.: 26 66 02 11 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Hjemsted: Aarhus
Bestyrelse	Frode Søndergaard Nielsen, formand Heidi Lyder Voss Michael Dyrholm Hougaard Ian Andreas Andersen Benedicte Temple Thomas Loft
Direktion	Heidi Lyder Voss
Revision	RSM plus P/S Statsautoriserede revisorer Jens Baggesens Vej 90N 8200 Aarhus N
Advokat	Advokaterne Sankt Knuds Torv P/S Rymsgade 31 8000 Aarhus C
Pengeinstitut	Danske Bank Viby Centeret 8260 Viby J

Ledelsesberetning**Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er at eje og administrere fast ejendom.

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et overskud på kr. 5.492.010, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 22.480.443.

Selskabet har fået udarbejdet valuarvurdering (af 11. september 2015) til brug for opgørelse af dagsværdien af selskabets grunde og bygninger. Som følge heraf er årets resultat forbedret med kr. 5.450.000.

Der henvises endvidere til beskrivelse under ændring af anvendt regnskabspraksis.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Fredensvej 16-18, Viby ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Regnskabspraksis er tilpasset selskabets særlige karakter.

Formålet er bl.a. at give oplysning om andelens værdi, jf. lov om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (andelsboligforeningsloven), § 6, stk. 5.

Ændring af anvendt regnskabspraksis

Som grundlag for vurdering af ejendomme til dagsværdi har selskabet tidligere anvendt den offentlige ejendomsvurdering. I 2015 er der udarbejdet valuarvurdering som vurderes at være et mere nøjagtigt udtryk for dagsværdien af selskabets ejendomme.

Selskabets ejendomme opskrives som følge heraf med kr. 5.450.000 i året. Opskrivningen føres som værdiregulering af aktiver til dagsværdi via resultatopgørelsen.

Som følge heraf overføres selskabets opskrivningsreserve på ejendommene under egenkapital til selskabets frie reserver.

Da der ikke foreligger valuarvurdering for 2014 kan sammenligningstal ikke tilpasses.

Den anvendte regnskabspraksis er i øvrigt uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendommens driftsomkostninger og omkostninger til administration m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdi på balancedagen. Ejendommene måles til valuarvurdering. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres via resultatopgørelsen.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdi falder. I tilfælde hvor dagsværdien er lavere end den historiske kostpris, nedskrives ejendommen til denne lavere værdi. Den del af nedskrivningen, der ikke kan rummes i opskrivningshenlæggelsen, indregnes i resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på foreningens ejendom.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivitet er klar til at blive taget i brug.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar 5 år.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat og udskudt skat

Der afsættes ikke udskudt skat af opskrivning på bygninger samt af underskud i den skattepligtige indkomst.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til dagsværdi og reguleringer foretages over resultatopgørelsen. Dagsværdien opgøres som kursværdien af de underliggende obligationer på prioritetsgæld.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning		446.804	444.010
Andre eksterne omkostninger		<u>-337.511</u>	<u>-261.903</u>
Bruttoresultat		109.293	182.107
Personaleomkostninger	1	<u>-16.500</u>	<u>-25.221</u>
Resultat før af- og nedskrivninger		92.793	156.886
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-18.810	-18.810
Værdiregulering af investeringsaktiver		<u>5.449.578</u>	<u>177</u>
Resultat før finansielle poster		5.523.561	138.253
Finansielle omkostninger		<u>-31.551</u>	<u>-38.800</u>
Resultat før skat		5.492.010	99.453
Skat af årets resultat		<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat		<u>5.492.010</u>	<u>99.453</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>5.492.010</u>	<u>99.453</u>
		<u>5.492.010</u>	<u>99.453</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver	2		
Grunde og bygninger		24.500.000	19.050.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>14.107</u>	<u>32.917</u>
		<u>24.514.107</u>	<u>19.082.917</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>24.514.107</u>	<u>19.082.917</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		<u>3.380</u>	<u>8.180</u>
		<u>3.380</u>	<u>8.180</u>
Likvide beholdninger		<u>126.913</u>	<u>134.000</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>130.293</u>	<u>142.180</u>
AKTIVER I ALT		<u>24.644.400</u>	<u>19.225.097</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2015 kr.	2014 kr.
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
	3		
Selskabskapital		249.915	249.915
Reserve for opskrivninger		0	18.125.689
Overført resultat		<u>22.230.528</u>	<u>-1.387.171</u>
Egenkapital i alt		<u>22.480.443</u>	<u>16.988.433</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE			
Langfristede gældsforpligtelser			
	4		
Gæld til realkreditinstitutter		<u>2.001.941</u>	<u>2.088.620</u>
		<u>2.001.941</u>	<u>2.088.620</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
	4		
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		86.070	82.625
Anden gæld		75.946	63.229
Periodeafgrænsningsposter		<u>0</u>	<u>2.190</u>
		<u>162.016</u>	<u>148.044</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>2.163.957</u>	<u>2.236.664</u>
PASSIVER I ALT			
		<u>24.644.400</u>	<u>19.225.097</u>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter til årsregnskabet

	2015	2014
	kr.	kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	16.500	22.200
Andre personaleomkostninger	<u>0</u>	<u>3.021</u>
	<u>16.500</u>	<u>25.221</u>
2 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og bygning-	Andre anlæg, drifts-
		materiel og inventar
Kostpris 1. januar 2015	<u>924.311</u>	<u>94.048</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>924.311</u>	<u>94.048</u>
Opskrivninger 1. januar 2015	18.125.689	0
Årets opskrivninger	<u>5.450.000</u>	<u>0</u>
Opskrivninger 31. december 2015	<u>23.575.689</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	0	61.131
Årets afskrivninger	<u>0</u>	<u>18.810</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>0</u>	<u>79.941</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>24.500.000</u>	<u>14.107</u>

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2014 udgør DKK 19.050.000.

Noter til årsregnskabet

3 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2015	249.915	18.125.689	-1.387.171	16.988.433
Opløsning af tidligere års opskrivning	0	-18.125.689	18.125.689	0
Årets resultat	0	0	5.492.010	5.492.010
Egenkapital 31. december 2015	249.915	0	22.230.528	22.480.443

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2015	Gæld 31. december 2015	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	2.171.245	2.088.011	86.070	1.654.895
	2.171.245	2.088.011	86.070	1.654.895

5 Eventualposter mv.

Selskabet har ikke påtaget sig kautionsforpligtelser eller andre eventualforpligtelser.

Hvis selskabet ophører med at fungere som en andelsforening og ejendommen afhændes, vil det udløse en skat på t.kr. 5.080.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.088, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 24.500.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 250 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 250 til sikkerhed for bankgæld. Bankgælden androg pr. 31. december 2015 kr. 0.