

EJENDOMSAKTIESELSKABET BASTILLEN

c/o Datea

Lyngby Hovedgade 4

2800 Kgs. Lyngby

CVR-NR. 62 87 61 15

Årsrapport for

2016

(64. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
01/03 2017

Anette Dyhl Christiansen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	12
Balance pr. 31. december 2016	13
Noter til årsrapporten	15

Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsaktieselskabet Bastillen.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Lyngby, den 27. januar 2017

Direktion

Anette Dyhl Christiansen
direktør

Bestyrelse

Lasse Poulsen
formand

Anne-Lise Weiss

Preben Topp Hoielt

Liselotte Martens

Claus Cornelius Ingol Jespersen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Ejendomsaktieselskabet Bastillen

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsaktieselskabet Bastillen for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 27. januar 2017

TT Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 29 16 85 04

Torben Peter Madsen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsaktieselskabet Bastillen c/o Datea Lyngby Hovedgade 4 2800 Kgs. Lyngby CVR-nr.: 62 87 61 15 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Stiftet: 11. september 1953 Regnskabsår: 64. regnskabsår Hjemsted: Lyngby-Taarbæk
Bestyrelse	Lasse Poulsen, formand Anne-Lise Weiss Preben Topp Hoielt Liselotte Martens Claus Cornelius Ingol Jespersen
Direktion	Anette Dyhl Christiansen, direktør
Revision	TT Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Vester Voldgade 107 1552 København V.
Pengeinstitut	Danske Bank Holmens Kanal 2-12 1092 København K.
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 1. marts 2017 kl. 19.00, på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og administrere ejendommen, beliggende Peter Bangs Vej 33 - 39, 2000 Frederiksberg.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 589.962, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 10.743.483.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsaktieselskabet Bastillen for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter i form af lejeindtægter og deraf afledte indtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til drift og administration af ejendommen.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

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

	Brugstid	Restværdi
Grunde og bygninger	75 år	100 %
Bygningsinstallationer	10-25 år	0 %
Tekniske anlæg og maskiner	5 år	0 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 samt for betalte acontoskatter.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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 aktivet 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 nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsætning		2.785.844	2.720.002
Andre driftsindtægter		14.952	19.038
Andre eksterne omkostninger		<u>-1.466.277</u>	<u>-1.621.357</u>
Bruttoresultat		1.334.519	1.117.683
Resultat før af- og nedskrivninger		1.334.519	1.117.683
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-10.687</u>	<u>-10.687</u>
Resultat før finansielle poster		1.323.832	1.106.996
Finansielle indtægter		0	10.651
Finansielle omkostninger		<u>-569.971</u>	<u>-585.433</u>
Resultat før skat		753.861	532.214
Skat af årets resultat	1	<u>-163.899</u>	<u>-46.990</u>
Årets resultat		<u>589.962</u>	<u>485.224</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>589.962</u>	<u>485.224</u>
		<u>589.962</u>	<u>485.224</u>

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Aktiver			
Grunde og bygninger		27.996.853	27.996.853
Installationer		10.682	21.369
Materielle anlægsaktiver	2	<u>28.007.535</u>	<u>28.018.222</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>28.007.535</u>	<u>28.018.222</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.750	0
Udskudt skatteaktiv		1.752.183	1.918.082
Periodeafgrænsningsposter		182.953	173.258
Tilgodehavender		<u>1.938.886</u>	<u>2.091.340</u>
Likvide beholdninger		<u>153.481</u>	<u>10.897</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.092.367</u>	<u>2.102.237</u>
Aktiver i alt		<u>30.099.902</u>	<u>30.120.459</u>

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Passiver			
Selskabskapital		800.000	800.000
Reserve for opskrivninger		17.971.285	17.971.285
Overført resultat		-8.027.802	-8.621.546
Egenkapital	3	<u>10.743.483</u>	<u>10.149.739</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>2.960.000</u>	<u>2.962.000</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>2.960.000</u>	<u>2.962.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		15.602.581	16.047.520
Modtagne forudbetalinger fra kunder		<u>151.370</u>	<u>150.929</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>15.753.951</u>	<u>16.198.449</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	441.156	427.946
Banker		0	39.015
Leverandører af varer og tjenesteydelser		89.500	198.379
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		17.817	9.468
Anden gæld		<u>93.995</u>	<u>135.463</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>642.468</u>	<u>810.271</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>16.396.419</u>	<u>17.008.720</u>
Passiver i alt		<u>30.099.902</u>	<u>30.120.459</u>
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter og ejerforhold	7		

Noter til årsrapporten

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
1 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	163.899	46.990
	<u>163.899</u>	<u>46.990</u>
 2 Materielle anlægsaktiver		
	Grunde og byg- ninger	Installationer
	<u> </u>	<u> </u>
Kostpris primo	27.996.853	809.530
Kostpris ultimo	27.996.853	809.530
Af- og nedskrivninger primo	0	788.161
Årets afskrivninger	0	10.687
Af- og nedskrivninger ultimo	0	798.848
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>27.996.853</u>	<u>10.682</u>

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2015 udgør 36.000.000.

Noter til årsrapporten

3 Egenkapital

	Selskabskapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	800.000	17.971.285	-8.621.546	10.149.739
Kursregulering m.v.	0	0	3.782	3.782
Årets resultat	0	0	589.962	589.962
Egenkapital ultimo	800.000	17.971.285	-8.027.802	10.743.483

4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld primo	Gæld ultimo	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	16.475.466	16.043.737	441.156	13.608.452
Modtagne forudbetalinger fra kunder	150.929	151.370	0	0
	16.626.395	16.195.107	441.156	13.608.452

5 Eventualposter m.v.

Kautions- og garantiforpligtelser

Foreningen har i medfør af dagældende regler i lov om andelsboligforening m.v. afgivet garantierklæring for 1 aktionær. Det samlede garantibeløb udgør opr. kr. 125.568. Garantien skønnes ikke under de givne betingelser at medføre risiko for foreningen.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nominelt kr. 16.936.000, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør kr. 27.996.853. Af selskabets øvrige materielle anlægsaktiver, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 udgør kr. 10.682, skønnes kr. 0 at være omfattet af pantsætningen.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 520.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 520.000 til sikkerhed for bankmellemværender.

Noter til årsrapporten

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser (fortsat)

Selskabet har for fremtidige tinglysningsafgifter, stillet et afgiftspantebrev på kr. 569.000 til sikkerhed.

7 Nærtstående parter og ejerforhold

Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Administrationsselskabet LCC ApS, Peter Bangs Vej 33.