

# **ApS MATR.NR. 18 AU AF FREDERIKSBERG**

Vesterbrogade 12  
1620 København V

Årsrapport  
1. januar 2017 - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den

**18/04/2018**

---

**Morten Gustavsen**  
**Dirigent**

---

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors revisionspåtegning .....	5
--	---

**Årsregnskab**

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

Resultatopgørelse .....	9
-------------------------	---

Balance .....	10
---------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** ApS MATR.NR. 18 AU AF FREDERIKSBERG  
Vesterbrogade 12  
1620 København V

Telefonnummer: 33229941

CVR-nr: 24147916

Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017

**Revisor** DATAREVISION FRR V/PER LARSEN  
Pile Alle 29, st  
2000 Frederiksberg  
DK Danmark  
CVR-nr: 54504055  
P-enhed: 1005162133

# Ledelsespåtegning

Undertegnede har aflagt årsrapport for boliganpartsselskabet ApS Matr Nr 18 au af Frederiksberg.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af boliganpartsselskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af boliganpartsselskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 – 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 28/03/2018

## Direktion

Aina Harriet Ulla Digsmed Wrem

Lotte Aakjær Jensen

Eva Roitmann

Alvaro Piga Carbone

Mia Saxe Hansen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i ApS MATR.NR. 18 AU AF FREDERIKSBERG

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for ApS MATR.NR. 18 AU AF FREDERIKSBERG for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 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 regnskabet

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 regnskabet

Vores 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. 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. 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.

Frederiksberg, 28/03/2018

Per Larsen , mne4047  
Registreret revisor  
DATAREVISION FRR V/PER LARSEN  
CVR: 54504055

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

## Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B og almindeligt anerkendte retningslinjer.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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.

## Resultatopgørelse

Indtægtskriterium:

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter boligafgifter fra kapitalejere

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til driften af ejendommen, herunder ejendomsskatter, forbrugsafgifter, vedligeholdelse og administration.

Finansielle poster:

Finansielle indtægter og omkostninger inkluderer renter af prioritetsgæld.

Skat:

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Der er ikke afsat udskudt skat af det skattemæssige underskud.

## Balance

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger 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.

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

I det separate regnskab, efter regnskabsvejledningen fra Erhvervsstyrelsen, er ejendommen optaget til valuarvurdering.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Under boliganpartsselskabets egenkapital indregnes medlemmernes indskudskapital.

Prioritetsgæld

Prioritetsgæld indregnes ved låneoptagelsen til den kontante restgæld, svarende til det beløb der skal tilbagebetales over lånets løbetid. De afholdte transaktionsomkostninger føres i resultatopgørelsen på tidspunktet for låneoptagelsen.

Prioritetsgælden er således værdiansat til, hvad der for kontantlån svarer til lånets restgæld og for obligationslån til nominel restgæld, hvilket for begge typer svarer til det beløb der skal tilbagebetales.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser værdiansættes til nominel værdi.



# Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Nettoomsætning .....		391.536	383.978
Eksterne omkostninger .....		-582.601	-385.232
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>-191.065</b>	<b>-1.254</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		0	0
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-191.065</b>	<b>-1.254</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-223.130	-62.780
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-414.195</b>	<b>-64.034</b>
Skat af årets resultat .....		0	0
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-414.195</b>	<b>-64.034</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		-414.195	-64.034
<b>I alt .....</b>		<b>-414.195</b>	<b>-64.034</b>

# Balance 31. december 2017

## Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger .....		1.388.643	1.388.643
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>1.388.643</b>	<b>1.388.643</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>1.388.643</b>	<b>1.388.643</b>
Andre tilgodehavender .....		19.764	23.585
Periodeafgrænsningsposter .....		20.800	20.514
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>40.564</b>	<b>44.099</b>
Likvide beholdninger .....		1.843.224	331.342
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.883.788</b>	<b>375.441</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>3.272.431</b>	<b>1.764.084</b>

# Balance 31. december 2017

## Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		200.000	200.000
Overført resultat .....		-1.084.604	-670.408
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>-884.604</b>	<b>-470.408</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		3.759.231	2.133.851
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>3.759.231</b>	<b>2.133.851</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		47.153	55.714
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		350.651	44.927
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>397.804</b>	<b>100.641</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>4.157.035</b>	<b>2.234.492</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>3.272.431</b>	<b>1.764.084</b>

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo	1.388.643
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>1.388.643</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.388.643</b>
<b>Offentlig vurdering pr 1.10.2016</b>	<b>9.600.000</b>
<b>Valuarvurdring pr 31.12.2017</b>	<b>18.200.000</b>

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Langfristet andel kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Prioritetsgæld	3.806.384	47.153	3.759.231	3.559.806
	<b>3.806.384</b>	<b>47.153</b>	<b>3.759.231</b>	<b>3.559.806</b>

## 3. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabet er et boliganpartsselskab, der driver ejendommen H.C. Ørstedsvej 58 på Frederiksberg og der er udarbejdet en separat årsrapport der opfylder regnskabsvejningen fra Erhvervsstyrelsen, hvori der er medtaget lovpligtige nøgleoplysninger og andre forhold omkring ejendommen.

Ledelsen har valgt at optage ejendommen i det officielle regnskab til kostprisen og ikke at foretage regnskabsmæssige afskrivninger på ejendommen, uagtet at ejendommen i det separate regnskab er optaget til valuarvurdering.

Selskabet har opnået et tilfredsstillende resultat efter de foreliggende budgetter.

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

#### **4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld for realkreditinstitutter stor kr. 3.806.384, er der givet pant i grunde og bygninger.

Der er derudover ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser

#### **5. Oplysning om udskudte skatteaktiver og forpligtelser**

Selskabet har et ikke-bogført skatteaktiv på kr. 372.553.