

Ejendomsanpartsselskabet Duevej 40 ApS

Duevej 40, 2000 Frederiksberg
CVR-nr. 24 15 94 18

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 17.11.16

Bodil Jensen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 17

Selskabet

Ejendomsanpartsselskabet Duevej 40 ApS
c/o Suzanne Poulsen
Duevej 40
2000 Frederiksberg
Telefon: 38 19 97 91
Hjemsted: Frederiksberg
CVR-nr.: 24 15 94 18
Stiftet: 3. december 1956
Regnskabsår: 01.07 - 30.06

Direktion

Suzanne Ellen Poulsen
Betina Krogh-Knudsen
Rune Worm Christensen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitut

Danske Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 for Ejendomsanpartsselskabet Duevej 40 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 29. september 2016

Direktionen

Suzanne Ellen Poulsen

Betina Krogh-Knudsen

Rune Worm Christensen

Til kapitalejeren i Ejendomsanpartsselskabet Duevej 40 ApS

PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsanpartsselskabet Duevej 40 ApS for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Andelsboligforeningens ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6 stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter. 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.

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 selskabets 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 selskabets 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. 30.06.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboliglovens § 5, stk. 11 samt § 6, stk. 2 og 8 samt andelsboligforeningens vedtægter.

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.

København, den 29. september 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Anders Bjerglund Andersen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at administrere ejendommen beliggende på Duevej 40.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.15 - 30.06.16 udviser et resultat på DKK 28.268 mod DKK 19.779 for tiden 01.07.14 - 30.06.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 17.915.758.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Kursberegning

Beregnet efter § 5, stk. 2b i lov om Andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber, kan kursen på anparterne fastsættes til DKK 11.757, når beregning sker med udgangspunkt i den af EDC Erhverv v/Poul Erik Bech udarbejdede vurderingsberetning af 27. juli 2016, hvor kontantværdien er opgjort til DKK 20.000.000.

Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttofortjeneste	120.884	107.019
Resultat før af- og nedskrivninger	120.884	107.019
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-18.322	-18.322
Resultat af primær drift	102.562	88.697
Andre finansielle indtægter	661	5.410
Andre finansielle omkostninger	-74.955	-74.328
Finansielle poster i alt	-74.294	-68.918
Resultat før skat	28.268	19.779
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	28.268	19.779
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	28.268	19.779
I alt	28.268	19.779

AKTIVER		30.06.16	30.06.15
Note		DKK	DKK
	Grunde og bygninger	20.000.000	18.900.000
1	Materielle anlægsaktiver i alt	20.000.000	18.900.000
	Anlægsaktiver i alt	20.000.000	18.900.000
2	Udskudt skatteaktiv	131.000	131.000
	Tilgodehavender i alt	131.000	131.000
	Andre værdipapirer og kapitalandele	18.592	20.861
	Værdipapirer og kapitalandele i alt	18.592	20.861
	Likvide beholdninger	242.544	238.434
	Omsætningsaktiver i alt	392.136	390.295
	Aktiver i alt	20.392.136	19.290.295

PASSIVER		30.06.16	30.06.15
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	152.000	152.000
	Reserve for opskrivninger	18.982.812	17.864.490
	Overført resultat	-1.219.054	-1.247.322
3	Egenkapital i alt	17.915.758	16.769.168
	Gæld til realkreditinstitutter	2.206.527	2.261.062
4	Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.206.527	2.261.062
4	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	53.500	51.836
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	61.942	61.944
	Anden gæld	154.409	146.285
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	269.851	260.065
	Gældsforpligtelser i alt	2.476.378	2.521.127
	Passiver i alt	20.392.136	19.290.295

5 Eventualaktiver

6 Eventualforpligtelser

7 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående 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.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Der fortages periodisering af alle væsentlige indtægter og udgifter

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsudgifter, vedligeholdelsesudgifter samt administrationsudgifter.

Afskrivninger

Afskrivninger på materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. For selskabet er anvendt følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi, procent
Edb	3	0
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Nyanskaffelser af andre anlæg, driftsmateriel og inventar med kostpris på under DKK 12.900 pr. stk. indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning henholdsvis finansiell indtægt.

Skatter

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

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger eller til genindvindingsværdien, hvor denne er lavere.

Ved efterfølgende indregninger værdiansættes foreningens ejendom til dagsværdi på balancedagen. Opskrivninger i forhold til seneste indregning føres direkte på foreningens egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.

Andre anlæg, driftmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Opskrivninger tilbageføres i det omfang, dagsværdien 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.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Finansielle anlægsaktiver

Værdipapirer der er omregnet under anlægsaktiver, måles til dagsværdi i balancen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

I regnskabet er der ikke indregnet udskudt skat af opskrivningen på ejendommen, da denne skat kun vil udløses i forbindelse ved et salg af ejendommen ud af selskabet. En sådan transaktion anses for aldrig at kunne forekomme.

Gældsforpligtelser

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

1. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 30.06.15	1.616.518	58.253
Kostpris pr. 30.06.16	1.616.518	58.253
Opskrivninger pr. 30.06.15	17.864.490	0
Opskrivninger i året	1.118.322	0
Opskrivninger pr. 30.06.16	18.982.812	0
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.15	581.008	58.253
Afskrivninger i året	18.322	0
Af- og nedskrivninger pr. 30.06.16	599.330	58.253
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.16	20.000.000	0
Forskelsbeløb mellem værdien indregnet i balancen og værdien, såfremt opskrivning ikke havde været foretaget pr. 30.06.16	18.982.812	0

Ejendommen er indregnet til dagsværdi pr. 30.06.2016 i henhold til vurdering af 27.07.2016 foretaget af ejendomsmægler og valuar Jørgen Jørgensen og Knud Egehoved fra EDC Erhverv Poul Erik Bech. Ved værdiansættelsen er vurderingen baseret på en rentefod på 1,1 % p.a. En ændring i anvendt rentefod kan have væsentlig betydning for værdiansættelsen.

	30.06.16 DKK	30.06.15 DKK
2. Udskudt skatteaktiv		
Udskudt skatteaktiv pr. 30.06.15	131.000	131.000

3. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Reserve for op- skrivninger	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.07.14 - 30.06.15</i>			
Saldo pr. 01.07.14	152.000	16.946.168	-1.267.101
Årets opskrivning	0	918.322	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	19.779
Saldo pr. 30.06.15	152.000	17.864.490	-1.247.322

Egenkapitalopgørelse 01.07.15 - 30.06.16

Saldo pr. 01.07.15	152.000	17.864.490	-1.247.322
Årets opskrivning	0	1.118.322	0
Forslag til resultatdisponering	0	0	28.268
Saldo pr. 30.06.16	152.000	18.982.812	-1.219.054

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

4. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Gæld i alt 30.06.16	Gæld i alt 30.06.15
Gæld til realkreditinstitutter	53.500	2.260.027	2.312.898

5. Eventualaktiver

Selskabet har et yderligere skatteaktiv på ca. t.DKK 260, som ikke er indregnet i balancen.

6. Eventualforpligtelser

Ingen.

7. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.DKK 2.260, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30.06.16 udgør t.DKK 20.000.

Selskabet har endvidere deponeret ejerpantebreve på i alt t.DKK 169 til sikkerhed for et hvert mellemværende med Danske Bank. Ejerpantebrevet giver pant i ovenstående grunde og bygninger.