

DUO BYG ApS
Åtoften 18, 6710 Esbjerg V

Årsrapport for
2017/18

CVR-nr. 32 94 01 10

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. februar 2019.

Jørn Jes Juul Christensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- | | |
|---|---|
| 1 | Ledelsespåtegning |
| 2 | Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab |

Ledelsesberetning

- | | |
|---|---------------------|
| 3 | Selskabsoplysninger |
| 4 | Ledelsesberetning |

Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018

- | | |
|----|--------------------------|
| 5 | Anvendt regnskabspraksis |
| 9 | Resultatopgørelse |
| 10 | Balance |
| 12 | Noter |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017/18 for DUO BYG ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017/18 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg V, den 6. februar 2019

Direktion

Jørn Jes Juul Christensen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i DUO BYG ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for DUO BYG ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 6. februar 2019

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Jørgen L. Poulsen
statsautoriseret revisor
mne18474

Selskabsoplysninger

Selskabet

DUO BYG ApS
Åtoften 18
6710 Esbjerg V

Telefon: 22 15 10 50

CVR-nr.: 32 94 01 10

Regnskabsår: 1. oktober - 30. september
8. regnskabsår

Direktion

Jørn Jes Juul Christensen, Åtoften 18, 6710 Esbjerg V

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Jupitervej 4
6000 Kolding

Bankforbindelse

Den Jyske Sparekasse

Advokatforbindelse

Berg Advokater

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten består af udvikling af ejendomsprojekter samt udlejning eller salg heraf.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -60.930 mod 132.492 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -163.521 mod 14.860 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Regnskabsåret har været præget af at lejere er fraflyttet lejemålet, så der har ingen indtægter været. Lejemålet er sat til salg, der er derfor ikke flyttet nye lejere ind.

Særlige risici

Finansielle risici:

Selskabets likviditet er meget stram og det er en forudsætning for selskabets evne til at fortsætte driften, at ejerne fortsat vil og kan understøtte selskabet finansielt.

Ejerne har skriftligt tilkendegivet, at de vil understøtte selskabet finansielt frem til næste generalforsamling og ledelsen bedømmer, at dette vil medføre, at selskabet tilføres den fornødne likviditet til at selskabet kan fortsætte driften.

Ledelsen aflægger i overensstemmelse hermed årsregnskabet under forudsætning om virksomhedens fortsatte drift.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for DUO BYG ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Bruttotab indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

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

	Brugstid
Bygninger	50 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger 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. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdi på balancedagen. Børsnoterede værdipapirer måles til børskurs.

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle 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 nettorealisationseværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

Note	2017/18	2016/17
Bruttotab	-60.930	132.492
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-29.524	-29.524
Driftsresultat	-90.454	102.968
1 Øvrige finansielle omkostninger	-73.067	-75.612
Resultat før skat	-163.521	27.356
Skat af årets resultat	0	-12.496
Årets resultat	-163.521	14.860
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	14.860
Disponeret fra overført resultat	-163.521	0
Disponeret i alt	-163.521	14.860

Balance 30. september

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	<u>2.295.952</u>	<u>2.325.476</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>2.295.952</u>	<u>2.325.476</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>2.295.952</u>	<u>2.325.476</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	<u>1.248</u>	<u>9.792</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.248</u>	<u>9.792</u>
	Likvide beholdninger	<u>14.510</u>	<u>58.157</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>15.758</u>	<u>67.949</u>
	Aktiver i alt	<u>2.311.710</u>	<u>2.393.425</u>

Balance 30. september

Passiver			
Note		2018	2017
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	80.000	80.000
4	Overført resultat	-636.317	-472.796
Egenkapital i alt		-556.317	-392.796
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	829.052	885.151
	Kreditinstitutter i øvrigt	500.000	500.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.329.052	1.385.151
	Gældsforpligtelser	55.000	54.000
	Selskabsskat	11.496	28.996
	Anden gæld	1.472.479	1.318.074
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.538.975	1.401.070
Gældsforpligtelser i alt		2.868.027	2.786.221
Passiver i alt		2.311.710	2.393.425

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**6 Eventualposter**

Noter

	2017/18	2016/17
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	73.067	75.612
	73.067	75.612
2. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	2.876.179	2.876.179
Kostpris ultimo	2.876.179	2.876.179
Af- og nedskrivninger primo	-550.703	-521.179
Årets af-/nedskrivninger	-29.524	-29.524
Af- og nedskrivninger ultimo	-580.227	-550.703
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.295.952	2.325.476
Ejendomsvurdering 1. oktober 2017	3.500.000	3.500.000
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	80.000	80.000
	80.000	80.000
4. Overført resultat		
Overført resultat primo	-472.796	-487.656
Årets overførte overskud eller underskud	-163.521	14.860
	-636.317	-472.796

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 884 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør 1.900 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 700 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevne giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Noter

6. Eventualposter Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv pr. 30. september 2018 på 133 t.kr. som vedrører underskud til fremførsel.