



CHRISTENSEN  
KJÆRULFF

PERSONLIGT ENGAGEMENT

STATSAUTORISERET  
REVISIONSAKTIESELSKAB

CVR: 15 91 56 41

STORE KONGENSGADE 68  
1264 KØBENHAVN K

TLF: 33 30 15 15  
E-MAIL: CK@CK.DK  
WEB: WWW.CK.DK

# Byg med Sjæl ApS

Nærumhusvej 3, 2850 Nærum

CVR-nr. 26 99 71 78

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. maj 2018.

Mogens Tolstrup  
Dirigent



## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12



## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Byg med Sjæl 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. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nærum, den 29. maj 2018

**Direktion**

  
Mogens Tolstrup



## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i Byg med Sjæl ApS

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Byg med Sjæl ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 - 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 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.

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**

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 regnskabsbrugere 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.

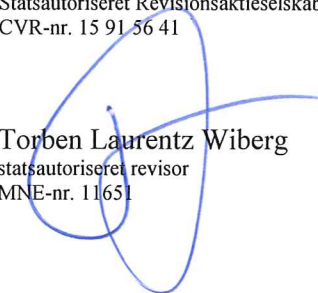
Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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 29. maj 2018

### **Christensen Kjarulff**

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 91 56 41

  
Torben Laurentz Wiberg  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 11651



## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Byg med Sjæl ApS  
Nærumhusvej 3  
2850 Nærum

CVR-nr.: 26 99 71 78  
Stiftet: 22. december 2003  
Hjemsted: Rudersdal  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Mogens Tolstrup

**Revision**

Christensen Kjærulff  
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab  
Store Kongensgade 68  
1264 København K

**Modervirksomhed**

Sjæleglad Holding ApS



## Ledelsesberetning

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af ejerskab af ejendomme med henblik på udlejning.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttofortjeneste udgør 564.852 mod 597.621 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 348.115 mod -12.464 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Virksomhedens ejendomme er investeringsejendomme, som er indregnet til dagsværdi. Ledelsen forventer fremadrettet positive reguleringer af disse poster, hvorved egenkapitalen forventes reableret. Moderselskabet vil via mellemregningen sikre, at selskabet har den fornødne likviditet til rådighed for selskabets fortsatte drift.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold fremgår af efterfølgende resultatopgørelse og balance. Ledelsen forventer i det kommende år et positivt resultat.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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





## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>564.852</b>	<b>597.621</b>
Andre finansielle indtægter	320.354	4.283
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-437.511</u>	<u>-617.575</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>447.695</b>	<b>-15.671</b>
Skat af årets resultat	<u>-99.580</u>	<u>3.207</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>348.115</u></b>	<b><u>-12.464</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	348.115	0
Disponeret fra overført resultat	<u>0</u>	<u>-12.464</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>348.115</u></b>	<b><u>-12.464</u></b>



## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Grunde og bygninger	<u>13.000.000</u>	<u>13.000.000</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>13.000.000</u>	<u>13.000.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>13.000.000</u></b>	<b><u>13.000.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	10.879
	Udskudte skatteaktiver	<u>405.493</u>	<u>503.953</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>405.493</u>	<u>514.832</u>
	Likvide beholdninger	<u>66.562</u>	<u>76.066</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>472.055</u></b>	<b><u>590.898</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>13.472.055</u></b>	<b><u>13.590.898</u></b>



## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Egenkapital</b>			
3	Virksomhedskapital	125.000	125.000
4	Overført resultat	-485.763	-833.878
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-360.763</b>	<b>-708.878</b>
 <b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	5.061.221	5.387.772
	Deposita	169.400	159.557
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.230.621</u>	<u>5.547.329</u>
5	Gældsforpligtelser	293.192	293.191
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	52.500	60.200
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	28.692	33.402
	Gæld til tilknyttede virksomheder	5.994.453	5.876.915
	Gæld til associerede virksomheder	156.626	166.305
	Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	1.120	0
	Anden gæld	2.075.614	2.322.434
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.602.197</u>	<u>8.752.447</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>13.832.818</b>	<b>14.299.776</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>13.472.055</b>	<b>13.590.898</b>
 <b>6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>			
<b>7 Eventualposter</b>			



## Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>		
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>				
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	123.223	108.356		
Andre finansielle omkostninger	314.288	509.219		
	<u><b>437.511</b></u>	<u><b>617.575</b></u>		
<b>2. Grunde og bygninger</b>				
Kostpris 1. januar 2017	14.879.664	14.879.664		
<b>Kostpris 31. december 2017</b>	<u><b>14.879.664</b></u>	<u><b>14.879.664</b></u>		
Afskrivninger 1. januar 2017	-1.879.664	-1.879.664		
<b>Afskrivninger 31. december 2017</b>	<u><b>-1.879.664</b></u>	<u><b>-1.879.664</b></u>		
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>	<u><b>13.000.000</b></u>	<u><b>13.000.000</b></u>		
<b>3. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital 1. januar 2017	125.000	125.000		
	<u><b>125.000</b></u>	<u><b>125.000</b></u>		
<b>4. Overført resultat</b>				
Overført resultat 1. januar 2017	-833.878	-821.414		
Årets overførte overskud eller underskud	348.115	-12.464		
	<u><b>-485.763</b></u>	<u><b>-833.878</b></u>		
<b>5. Gældsforpligtelser</b>				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2016</u>
Gæld til realkreditinstitutter	293.192	3.888.453	5.354.413	5.680.963
Deposita	0	169.400	169.400	159.557
	<u><b>293.192</b></u>	<u><b>4.057.853</b></u>	<u><b>5.523.813</b></u>	<u><b>5.840.520</b></u>



### 6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.424 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 8.000 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 545 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er i selskabets besiddelse.

### 7. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Sjælegrad Holding ApS, CVR-nr. 27231004 som administrationsselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen fremgår af moderselskabets årsrapport, hvorfor vi henviser hertil.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Byg med Sjæl 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.

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

### **Afledte finansielle instrumenter**

Afledte finansielle instrumenter indregnes første gang i balancen til kostpris og måles efterfølgende til dagsværdi. Positive og negative dagsværdier af afledte finansielle instrumenter indgår i andre tilgodehavender henholdsvis anden gæld.

For afledte finansielle instrumenter, som ikke opfylder betingelserne for behandling som sikringsinstrumenter, indregnes ændringer i dagsværdi løbende i resultatopgørelsen.

## Resultatopgørelsen

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og lokaler mv.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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 posterings direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til dagsværdi. Opgørelse af dagsværdien er opgjort dels ud fra en afkastbaseret model og dels ud fra hvilken pris lignende boliger sælges til i områderne. Beregningen i den afkastbaserede model er sket ud fra en vurdering af den fremtidige indtjening og med et afkastkrav på 5% vurderet ud fra beliggenhed og ejendommene stand.

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 værdiregulering af ejendomme.

For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn samt låneomkostninger fra specifik og generel låntagning, der direkte vedrører opførelsen af det enkelte aktiv.

### **Tilgodehavender**

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



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### 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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Byg med Sjæl ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealisationsværdi.

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme”.

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