



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 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. juni 2016.

Mogens Tolstrup
Dirigent



Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11



Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nærum, den 6. juni 2016

Direktion


Mogens Tolstrup



Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Byg med Sjæl ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Byg med Sjæl ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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.

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.



Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 6. juni 2016

Christensen Kjarulff

Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr. 15 91 56 41


Torben Laurentz Wiberg
statsautoriseret revisor



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 Kjørulff Statsautoriseret Revisionsaktieselskab

Modervirksomhed

Sjælelad Holding ApS



Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

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 302 t.kr. mod 181 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -17 t.kr. mod -1.844 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har i december 2015 modtaget et skattefrit koncerntilskud fra moderselskabet Sjæleglad Holding ApS på t.kr. 5.000.

Der er pr. 31. december 2015 derudover anskaffet yderligere en ejendom, som forventes at kunne tilføre selskabet positiv indtjening og derved forbedre selskabets resultater.

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>	2015 kr.	2014 t.kr.
Bruttofortjeneste	301.686	181
Værdiregulering af investeringsejendomme	-31.660	-898
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	198.767	-961
1 Andre finansielle omkostninger	-436.213	-441
Resultat før skat	32.580	-2.119
Skat af årets resultat	-49.239	275
Årets resultat	-16.659	-1.844
Forslag til resultatdisponering:		
Disponeret fra overført resultat	-16.659	-1.844
Disponeret i alt	-16.659	-1.844



Balance 31. december

Aktiver		2015	2014
Note		kr.	t.kr.
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	13.000.000	8.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	13.000.000	8.000
	Anlægsaktiver i alt	13.000.000	8.000
Omsætningsaktiver			
	Udsudte skatteaktiver	500.746	571
	Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	20.683	91
	Tilgodehavender i alt	521.429	662
	Likvide beholdninger	87.479	0
	Omsætningsaktiver i alt	608.908	662
	Aktiver i alt	13.608.908	8.662



Balance 31. december

Passiver		2015	2014
Note		kr.	t.kr.
Egenkapital			
3	Virksomhedskapital	125.000	125
4	Overført resultat	-821.414	-5.805
	Egenkapital i alt	-696.414	-5.680
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	5.678.518	5.842
	Deposita	65.900	56
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	5.744.418	5.898
	Kortfristet del af langfristet gæld	292.417	84
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	21.300	14
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	23.625	24
	Gæld til tilknyttede virksomheder	5.919.977	5.763
	Gæld til associerede virksomheder	180.164	191
	Anden gæld	2.123.421	2.368
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	8.560.904	8.444
	Gældsforpligtelser i alt	14.305.322	14.342
	Passiver i alt	13.608.908	8.662

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

7 Eventualposter



Noter

	2015 kr.	2014 t.kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	113.250	112
Andre renteomkostninger	322.963	329
	<u>436.213</u>	<u>441</u>
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2015	9.848.004	9.848
Tilgang i årets løb	5.031.660	0
Kostpris 31. december 2015	<u>14.879.664</u>	<u>9.848</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	-1.848.004	-950
Årets værdiregulering	-31.660	-898
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>-1.879.664</u>	<u>-1.848</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>13.000.000</u>	<u>8.000</u>
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	125.000	125
	<u>125.000</u>	<u>125</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	-5.804.755	-3.961
Årets overførte overskud eller underskud	-16.659	-1.844
Skattefrit koncerntilskud	5.000.000	0
	<u>-821.414</u>	<u>-5.805</u>



Noter

			31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
5. Gældsforpligtelser				
	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 31/12 2015 kr.	Gæld i alt 31/12 2014 t.kr.
Gæld til realkreditinstitutter	292.417	4.548.860	5.970.935	5.926
Deposita	0	65.900	65.900	56
	292.417	4.614.760	6.036.835	5.982

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 6.010 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 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 Sjølegrad Holding ApS som administrations-selskab 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.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. 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.

Selskabets regulering af afledte finansielle instrumenter knyttet til gældsforpligtelser vedrørende ejendomme indregnet til dagsværdi, er indregnet i resultatopgørelsen. Sammenligningstallene er korrigeret i overensstemmelse hermed, hvilket har reduceret årets resultat i 2014 med t.kr. 735.

Årsrapporten er i øvrigt 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

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.



Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til lokaler, tab på debitorer og administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. 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 på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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 eller en kostpris på mindre end t.kr. 13 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.



Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Egenkapital - udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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 kildeskatte 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.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver.

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 nominel værdi.