

## Allerød Bybolig ApS

Humlevej 6  
8240 Risskov

CVR-nr. 27 96 79 65



## Årsrapport for 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. januar 2018

---

Klaus Gad  
dirigent



**DØSSING & PARTNERE**  
*Revisionsinteressentskab*

[www.dossing.dk](http://www.dossing.dk)

# Indholdsfortegnelse

|   | <b>Side</b> |
|---|-------------|
| Selskabsoplysninger                             | 1           |
| <b>Påtegninger</b>                              |             |
| Ledespåtegning                                  | 2           |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 3           |
| <b>Selskabsoplysninger</b>                      |             |
| Ledelsesberetning                               | 4           |
| <b>Årsregnskab</b>                              |             |
| Anvendt regnskabspraksis                        | 5           |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017 | 8           |
| Balance pr. 31. december 2017                   | 9           |
| Noter til årsrapporten                          | 11          |

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Allerød Bybolig ApS  
Humlevej 6  
8240 Risskov

CVR-nr.: 27 96 79 65

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017  
Stiftet: 3. juli 2006

Hjemsted: Aarhus

### Direktion

André Sørensen, direktør  
Bo Kristensen, direktør

### Revisor

DØSSING & PARTNERE  
Revisionsinteressentskab, Registrerede Revisorer  
Roskildevej 12 A  
3400 Hillerød

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Allerød Bybolig ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Risskov, den 11. januar 2018

### Direktion

André Sørensen  
direktør

Bo Kristensen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### **Til kapitalejerne i Allerød Bybolig ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Allerød Bybolig ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorers Etiske 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 virksomhedens 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, virksomheden 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.

Hillerød, den 11. januar 2018

**DØSSING & PARTNERE**  
**Revisionsinteressentskab, Registrerede Revisorer**  
**CVR-nr. 54 87 99 11**

Anders Ilsøe  
Registreret revisor  
**MNE-nr. MNE33775**

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i året bestået i besiddelse af fast ejendom med henblik på bygningsopførelse, salg eller udlejning.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et underskud på kr. 216.548, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 3.287.760.

Selskabet har ultimo året skiftet ejerkreds med henblik på udvikling af selskabets ejendomme. I forbindelse med denne transaktion er formålet med selskabets ejendomme ændret, hvorefter ejendommene nu indregnes og præsenteres under materielle anlægsaktiver. Ejendommene blev i tidligere år indregnet under varebeholdninger. I samme forbindelse er selskabets ejendomme opskrevet til dagsværdi, hvilket har forbedret selskabets egenkapital væsentligt.

Selskabet har i årets fået eftergivet koncernintern gæld for kr. 4.713.456. Beløbet er regnskabsmæssigt behandlet som tilskud fra moderselskab og er indregnet direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Allerød Bybolig ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

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

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.

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.

### Resultatopgørelsen

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendom og administration.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt bankgebyrer.

#### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

## Anvendt regnskabspraksis

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som 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 tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

|           |          |           |
|-----------|----------|-----------|
|           | Brugstid | Restværdi |
| Bygninger | 50 år    | 0 %       |

#### Varebeholdninger

Varebeholdninger består af ejendomme til udvikling og videresalg og måles til anskaffelsespris eller til nettorealisationseværdi, hvis denne er lavere. Anskaffelsespris omfatter købspris samt omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Aktiver bestemt for salg:

Aktiver klassificeres som bestemt for salg, når deres regnskabsmæssige værdi primært vil blive genindvundet gennem et salg frem for gennem fortsat anvendelse, og salget med stor sandsynlighed gennemføres inden for et år i henhold til en samlet kordineret plan. Der afskrives og amortiseres ikke på aktiver fra det tidspunkt, hvor de klassificeres som bestemt for salg.



## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger i bank.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af 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 udlicning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsefterangivelse fra tilknyttede selskaber behandles som tilskud og indregnes direkte på egenkapitalen.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2017

|  | Note | 2017                   | 2016                  |
|--|------|------------------------|-----------------------|
|  |      | kr.                    | kr.                   |
| Andre eksterne omkostninger                |      | -112.174               | -90.850               |
| <b>Bruttoresultat</b>                      |      | <b>-112.174</b>        | <b>-90.850</b>        |
| Finansielle omkostninger                   | 1    | -1.815.490             | -3.507                |
| <b>Resultat før skat</b>                   |      | <b>-1.927.664</b>      | <b>-94.357</b>        |
| Skat af årets resultat                     |      | 1.711.116              | 0                     |
| <b>Årets resultat</b>                      |      | <b><u>-216.548</u></b> | <b><u>-94.357</u></b> |
| <br><b>Forslag til resultatdisponering</b> |      |                        |                       |
| Overført resultat                          |      | -216.548               | -94.357               |
|  |      | <b><u>-216.548</u></b> | <b><u>-94.357</u></b> |

## Balance pr. 31. december 2017

|                                 | Note | 2017              | 2016              |
|---------------------------------|------|-------------------|-------------------|
|                                 |      | kr.               | kr.               |
| <b>Aktiver</b>                  |      |                   |                   |
| Grunde og bygninger             |      | 18.900.000        | 0                 |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b> | 2    | <b>18.900.000</b> | <b>0</b>          |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>      |      | <b>18.900.000</b> | <b>0</b>          |
| Varer under fremstilling        |      | 150.000           | 13.384.272        |
| <b>Varebeholdninger</b>         |      | <b>150.000</b>    | <b>13.384.272</b> |
| Andre tilgodehavender           |      | 42.186            | 9.386             |
| Udskudt skatteaktiv             |      | 497.656           | 0                 |
| <b>Tilgodehavender</b>          |      | <b>539.842</b>    | <b>9.386</b>      |
| <b>Likvide beholdninger</b>     |      | <b>8.106</b>      | <b>1.148</b>      |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>  |      | <b>697.948</b>    | <b>13.394.806</b> |
| <b>Aktiver i alt</b>            |      | <b>19.597.948</b> | <b>13.394.806</b> |

## Balance pr. 31. december 2017

|  | Note     | 2017              | 2016              |
|--|----------|-------------------|-------------------|
|  |          | kr.               | kr.               |
| <b>Passiver</b>                        |          |                   |                   |
| Virksomhedskapital                     |          | 125.000           | 125.000           |
| Reserve for opskrivninger              |          | 4.302.268         | 0                 |
| Overført resultat                      |          | -1.139.508        | -5.636.416        |
| <b>Egenkapital</b>                     | <b>3</b> | <b>3.287.760</b>  | <b>-5.511.416</b> |
| Kreditinstitutter                      |          | 16.117.688        | 14.305.023        |
| Gæld til tilknyttede virksomheder      |          | 0                 | 4.591.543         |
| Anden gæld                             |          | 192.500           | 9.656             |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b> |          | <b>16.310.188</b> | <b>18.906.222</b> |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>        |          | <b>16.310.188</b> | <b>18.906.222</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                  |          | <b>19.597.948</b> | <b>13.394.806</b> |
| Eventualposter m.v.                    | 4        |                   |                   |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser  | 5        |                   |                   |

## Noter

|  | 2017             | 2016                |
|--|------------------|---------------------|
|  | kr.              | kr.                 |
| <b>1 Finansielle omkostninger</b>  |                  |                     |
| Andre finansielle omkostninger   | 1.815.490        | 3.507               |
|  | <b>1.815.490</b> | <b>3.507</b>        |
| <br><b>2 Materielle anlægsaktiver</b>  |                  |                     |
|  |                  | Grunde og bygninger |
| Kostpris 1. januar 2017  |                  | 0                   |
| Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis  |                  | 13.384.272          |
| Kostpris 31. december 2017   |                  | 13.384.272          |
| Opskrivninger 1. januar 2017   |                  | 0                   |
| Årets opskrivninger  |                  | 5.515.728           |
| Opskrivninger 31. december 2017  |                  | 5.515.728           |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2017   |                  | 0                   |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2017  |                  | 0                   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017</b>   |                  | <b>18.900.000</b>   |
| <br>Regnskabsmæssig værdi af materielle anlægsaktiver, som ville have været indregnet, hvis opskrivning ikke havde været foretaget |                  | 13.384.272          |

## Noter

### 3 Egenkapital

|  | Virksomheds-<br>kapital | Reserve for op-<br>skrivninger | Overført<br>resultat | I alt            |
|--|-------------------------|--------------------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar<br>2017            | 125.000                 | 0                              | -5.636.416           | -5.511.416       |
| Årets opskrivning                        | 0                       | 4.302.268                      | 0                    | 4.302.268        |
| Årets resultat                           | 0                       | 0                              | -216.548             | -216.548         |
| Tilskud fra nærtstående                  | 0                       | 0                              | 4.713.456            | 4.713.456        |
| <b>Egenkapital 31.<br/>december 2017</b> | <b>125.000</b>          | <b>4.302.268</b>               | <b>-1.139.508</b>    | <b>3.287.760</b> |

### 4 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Lehmann Gruppen ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat frem til og med indkomståret 2017. Der er ingen aktuelle hæftelser tilknyttet denne sambeskatning pr. balancedagen.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebrev stort t. kr. 11.000 er udstedt til Nykredit med sikkerhed i selskabets ejendom beliggende Amtsvej 11. Ejerpantebrev stort t. kr. 9.000 er udstedt til Nykredit med sikkerhed i selskabets ejendom beliggende Prins Valdemars Alle 6. Ejerpantebrev stort t. kr. 7.000 er udstedt til Nykredit med sikkerhed i selskabets ejendom beliggende Prins Valdemars Alle 4. Den bogførte værdi af de pantsatte aktiver (ejendomme) udgør t. kr. 18.900.

# Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## André Sørensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-412494937125

IP: 87.48.22.71

2018-01-12 09:49:19Z

NEM ID 

## Bo Kristensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-278107992584

IP: 188.180.206.30

2018-01-13 10:57:20Z

NEM ID 

## Anders Jos Ilsøe

Registreret revisor

På vegne af: Døssing & Partnere Revisionsinteressentskab

Serienummer: CVR:54879911-RID:1104744223951

IP: 195.215.238.238

2018-01-15 08:09:22Z

NEM ID 

## Klaus Gad

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-582250569834

IP: 80.63.16.69

2018-01-15 09:03:54Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 221MN-UETX1-1SAS5-KVDMF-YVWF5-AB6B5

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>