

**Byens Lager ApS**

Søndergade 7  
4130 Viby Sj.

CVR nr.: 29 16 89 62

**Årsrapport for 2021**

17. regnskabsår

**Generalforsamling**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18/5 2022.

**Dirigent:**



## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Ledelsesberetning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 1. januar til 31. december	7
Balance pr. 31. december	8
Noter	10

## Selskabsoplysninger

Selskabet

Byens Lager ApS  
Søndergade 7  
4130 Viby Sj.

Telefon: 46 49 85 01

CVR nr.: 29 16 89 62

Stiftet: 4. november 2005

Hjemsted: Roskilde

Regnskabsår: 1. januar til 31. december

Direktion

Sven Westergaard

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar til 31. december 2021 for Byens Lager ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Den valgte praksis anses for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige.

Årsregnskabet giver derfor efter ledelsens opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultat.

Ledelsesberetningen indeholder efter ledelsens opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, som den omhandler.

Ledelsen anser fortsat betingelserne for fravalg af revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viby, den 18. maj 2022

**I direktionen:**



Sven Westergaard

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets hovedaktivitet har i lighed med tidligere år bestået i investering og udlejning af fast ejendom.

### **Omlægning af regnskabsår**

Selskabet har valgt at omlægge regnskabsåret fra perioden 1. juli til 30. juni til 1. januar - 31. december.

Omlægning medfører, at sammneligningstallene for 2020 i årsregnskabet omfatter en periode på 6 måneder.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabet anvender dagsværdimåling vedrørende investeringsejendomme. Som følge heraf er der en sædvanlig usikkerhed knyttet til værdiansættelsen. Note 2 indeholder en beskrivelse af den anvendte metode.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Generelt**

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **Omlægning af regnskabsår**

Selskabet har valgt at omlægge regnskabsåret fra perioden 1. juli til 30. juni til 1. januar - 31. december.

Omlægning medfører, at sammneligningstallene for 2020 i årsregnskabet omfatter en periode på 6 måneder.

### **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.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og når 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 gældsforpligtelser måles efterfølgende til amortiseret kostpris.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### **Resultatopgørelsen**

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt.

Indtægter og omkostninger er periodiseret, således at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Nettoomsætningen**

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter for regnskabårets periode.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, variable omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt kursreguleringer af valuta.

### **Skat af årets resultat**

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Under hensatte forpligtelser er der afsat udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem skattemæssige og regnskabsmæssige saldi.

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 nettorealisation sværdi.

Selskabet er sambeskattet med tilknyttede selskaber. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til skattemyndighederne.

### **Investerings ejendomme**

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris. I efterfølgende perioder måles investeringsejendomme til dagsværdi. Ændringer i dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Vurderingen til dagsværdi sker på grundlag af en økonomisk beregning af ejendommens forventede rentabilitet baseret på budgetteret lejeindtægt, anslåede udgifter til skatter, drift og vedligeholdelse m.v. samt et skønnet markedsbestemt afkastkrav. I beregningen for indeværende år er anvendt afkastkrav på 7,75% p.a. afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast opgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet. Efterfølgende måles gældsforpligtelserne til amortiseret kostpris, hvilket for korte og uforrentede gældsforpligtelser samt for variabelt forrentede gældsforpligtelser normalt svarer til den nominelle værdi.



### Resultatopgørelse for 1. januar til 31. december

<u>Note</u>	2021 kr.	2020 t.kr.
	<u>377.523</u>	<u>136</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		
1 Personaleomkostninger	<u>-223.340</u>	<u>-97</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>154.183</b>	<b>39</b>
Finansielle indtægter	5.267	0
Finansielle omkostninger	<u>-95.897</u>	<u>-19</u>
<b>Finansielle poster i alt</b>	<u><b>-90.630</b></u>	<u><b>-19</b></u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>63.553</b>	<b>20</b>
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>10</u>
<b>Årets resultat</b>	<u><b>63.553</b></u>	<u><b>30</b></u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Udbytte	0	0
Overført resultat	<u>63.553</u>	<u>30</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<u><b>63.553</b></u>	<u><b>30</b></u>

**Balance pr. 31. december**

**Aktiver**

<u>Note</u>	2021 kr.	2020 t.kr.
2 Investeringsejendomme	<u>3.100.000</u>	<u>3.100</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.100.000</u></b>	<b><u>3.100</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>3.100.000</u></b>	<b><u>3.100</u></b>
Andre tilgodehavender	<u>27.470</u>	<u>42</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b><u>27.470</u></b>	<b><u>42</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>27.470</u></b>	<b><u>42</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u><u>3.127.470</u></u></b>	<b><u><u>3.142</u></u></b>

## Balance pr. 31. december

### Passiver

<u>Note</u>	2021 kr.	2020 t.kr.
Selskabskapital	375.000	375
Overført resultat	173.858	110
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>548.858</b>	<b>485</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.348.665	1.450
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.348.665</b>	<b>1.450</b>
<b>3 Kortfristet del af de langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>98.494</b>	<b>100</b>
Kreditinstitutter	24.908	129
Leverandører af varer og tjenesteydelser	18.248	10
Anden gæld	114.949	174
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	973.348	794
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>1.229.947</b>	<b>1.207</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.578.612</b>	<b>2.657</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>3.127.470</b>	<b>3.142</b>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		

## Noter

<u>Note</u>	<u>2021</u> kr.	<u>2020</u> t.kr.
<b>1 <u>Personaleomkostninger</u></b>		
Lønninger og gager	223.340	97
	<b>223.340</b>	<b>97</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 <u>Investeringsjendomme</u></b>		
Kostpris pr. 1. januar	4.810.804	4.711
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris pr. 31. december</b>	<b>4.810.804</b>	<b>4.711</b>
Værdireguleringer pr. 1. januar	1.710.804	1.611
Årets værdiregulering	0	0
Værdireguleringer på afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Værdireguleringer pr. 31. december</b>	<b>1.710.804</b>	<b>1.611</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december</b>	<b>3.100.000</b>	<b>3.100</b>

Ved opgørelse af dagsværdien af investeringsejendomme er der anvendt en afkastmodel. Afkastmodellen er anvendt konsistent over de seneste år. Modellen tager udgangspunkt i de årlige lejeindtægter reduceret med udlejers driftsomkostninger. I afkastmodellen indgår udlejers vedligeholdelsesomkostninger, som er skønnet ud fra ejendommenes nuværende stand, samt en årlig omkostning pr. kvm på kr. 218. Den gennemsnitlige leje pr. kvm udgør kr. 693 ved nuværende leje. Udlejningsprocenten har været på 90% i regnskabsåret.

Afkastprocenten, der er anvendt i regnskabsåret, udgør 7,75% baseret på eksterne markedsrapporter for området.

## Noter

<u>Note</u>	<u>2021</u> <u>kr.</u>	<u>2020</u> <u>t.kr.</u>
<b>3 <u>Gældsforpligtelser</u></b>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.447.159</u>	<u>1.550</u>
	<u><b>1.447.159</b></u>	<u><b>1.550</b></u>
Forpligtelser der forfalder inden for 1 år		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>98.494</u>	<u>100</u>
	<u>98.494</u>	<u>100</u>
Forpligtelser der forfalder efter 5 år		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>993.636</u>	<u>994</u>
	<u>993.636</u>	<u>994</u>

### 4 Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med tilknyttede virksomheder for betaling af skat af sambeskatningsindkomsten. Koncernens samlede forpligtigelse fremgår af Westergaard Holding ApS.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets prioritetsgæld i alt t.kr. 1.599 er der tinglyst pant i ejendommene. Herudover er der i ejendommen tinglyst ejerpantebrev på t.kr. 1.800, der ligger til sikkerhed for selskabets bankengagement.

Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør pr. balancedagen t.kr. 3.110.