

Byens Lager ApS

Søndergade 7
4130 Viby Sj.

CVR nr.: 29 16 89 62

Årsrapport for perioden 1. juli - 31. december 2020

16. regnskabsår

Generalforsamling

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29/6 2021.

Dirigent:



Sven Westergaard

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Ledelsesberetning	3
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse for 1. juli til 31. december	6
Balance pr. 31. december	7
Noter	9

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. juli til 31. december 2020 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 15. april 2021

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.

Begrundelsen for omlægning af regnskabsåret er, at sambeskattede selskaber har kalenderår som regnskabsår.

Omlægning medfører, at regnskabsåret 2020 er forkortet med 6 måneder og udgør omlægningsperioden 1. juli 2020 til 31. december 2020 eller i alt 6 måneder, mens sammneligningstallene for 2019/20 i årsregnskabet omfatter en periode på 12 måneder.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsregnskabet er ikke påvirket af væsentlige ændringer i aktiviteter eller økonomiske forhold.

Selskabets resultat udviser et overskud, som selskabets ledelse vurderer som tilfredsstillende.

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.

Begrundelsen for omlægning af regnskabsåret er, at sambeskattede selskaber har kalenderår som regnskabsår.

Omlægning medfører, at regnskabsåret 2020 er forkortet med 6 måneder og udgør omlægningsperioden 1. juli 2020 til 31. december 2020 eller i alt 6 måneder, mens sammneligningstallene for 2019/20 i årsregnskabet omfatter en periode på 12 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 regnskabsårets periode.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, variable omkostninger, administration mv.

Bruttofortjeneste

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

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursreguleringer, kursregulering af værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

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 nettorealisationstværdi.

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.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

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. juli til 31. december

<u>Note</u>	2020 kr.	2019/20 t.kr.
	<u>136.346</u>	<u>349</u>
Bruttofortjeneste		
1 Personaleomkostninger	-97.000	-124
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	<u>0</u>	<u>-100</u>
Driftsresultat	39.346	125
Finansielle omkostninger	<u>-18.941</u>	<u>-49</u>
Finansielle poster i alt	-18.941	-49
Resultat før skat	20.405	76
1 Skat af årets resultat	<u>10.120</u>	<u>-12</u>
Årets resultat	<u>30.525</u>	<u>64</u>
Forslag til resultatdisponering		
Udbytte	0	0
Overført resultat	<u>30.525</u>	<u>64</u>
Disponeret i alt	<u>30.525</u>	<u>64</u>

Balance pr. 31. december

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2020</u> <u>kr.</u>	<u>2019/20</u> <u>t.kr.</u>
2 Investeringsejendomme	<u>3.100.000</u>	<u>3.100</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.100.000</u>	<u>3.100</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>3.100.000</u>	<u>3.100</u>
Andre tilgodehavender	41.570	9
Tilgodehavende selskabsskat	<u>462</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt	<u>42.032</u>	<u>9</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>42.032</u>	<u>9</u>
Aktiver i alt	<u><u>3.142.032</u></u>	<u><u>3.109</u></u>

Balance pr. 31. december

Passiver

<u>Note</u>	2020 kr.	2019/20 t.kr.
Selskabskapital	375.000	375
Overført resultat	110.304	79
Forslag til udbytte for regnskabsåret	0	0
Egenkapital i alt	485.304	454
Gæld til realkreditinstitutter	1.450.306	1.500
Selskabsskat	0	13
3 Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.450.306	1.513
3 Kortfristet del af de langfristede gældsforpligtelser	100.000	99
Kreditinstitutter	129.259	185
Leverandører af varer og tjenesteydelser	9.795	2
Anden gæld	173.692	108
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	793.676	748
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.206.422	1.142
Gældsforpligtelser i alt	2.656.728	2.655
Passiver i alt	3.142.032	3.109
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter

<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019/20</u> t.kr.
1 <u>Skat af årets resultat</u>		
Årets aktuelle skat	-10.120	10
Årets regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>2</u>
	<u>-10.120</u>	<u>12</u>
2 <u>Investeringsejendomme</u>		
Kostpris pr. 1. juli	4.810.804	4.811
Tilgang i årets løb	0	0
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>0</u>
Kostpris pr. 31. december	<u>4.810.804</u>	<u>4.811</u>
Værdireguleringer pr. 1. juli	1.710.804	1.611
Årets værdiregulering	0	100
Værdireguleringer på afhændede aktiver	<u>0</u>	<u>0</u>
Værdireguleringer pr. 31. december	<u>1.710.804</u>	<u>1.711</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31. december	<u>3.100.000</u>	<u>3.100</u>

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 ejendommens nuværende stand, samt en årlig omkostning pr. kvm på kr. 391. Den gennemsnitlige leje pr. kvm udgør kr. 712 ved nuværende leje. Udlejningsprocenten har været på 80% i regnskabsåret.

Afkastprocenten, der er anvendt i regnskabsåret, udgør 7,75% baseret på eksterne markedsrapporter for området. Ved ændring af afkastprocenten udgør dagsværdien i forhold til afkastmodellen følgende:

Oplysninger om ejendomme	<u>t. kr.</u>
Gennemsnitlig afkastprocent ændres med + 0,5	-188
Gennemsnitlig afkastprocent ændres med - 0,5	213

Der er ikke anvendt valuarvurdering.

Afskrivninger på afhændede aktiver	0	0
------------------------------------	---	---

Noter

<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019/20</u> t.kr.
3 <u>Gældsforpligtelser</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>1.550.306</u>	<u>1.599</u>
	<u>1.550.306</u>	<u>1.599</u>
Forpligtelser der forfalder inden for 1 år		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>100.000</u>	<u>99</u>
	<u>100.000</u>	<u>99</u>
Forpligtelser der forfalder efter 5 år		
Gæld til realkreditinstitutter	<u>993.636</u>	<u>1.094</u>
	<u>993.636</u>	<u>1.094</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. 3.100.