



Piaster Revisorerne  
vi giver bedre råd

# By & Bolig Administration A/S

CVR-nr. 30 58 77 66

Nørrebrogade 34, 1.  
2200 København N

## Årsrapport 2015

(regnskabsperiode 1. januar 2015 - 31. december 2015)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære  
generalforsamling den 24. februar 2016



---

Henrik Fürstenberg  
*Dirigent*

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors påtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

# Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2015 - 31. december 2015 for By & Bolig Administration A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 24. februar 2016

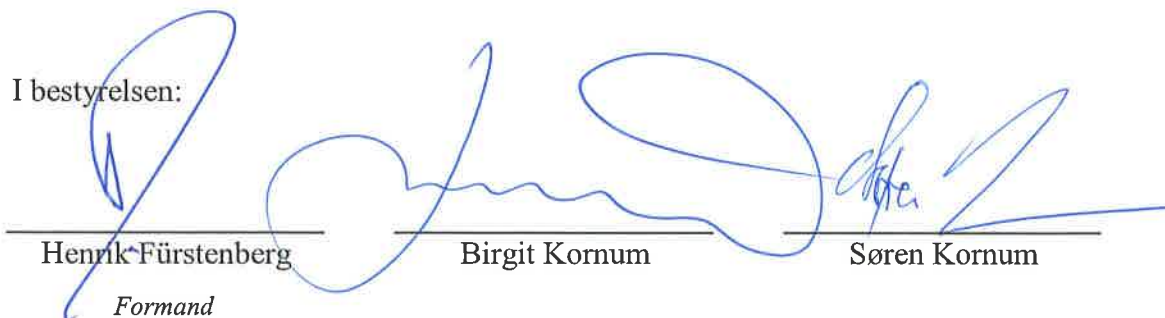
I direktionen:



---

Birgit Kornum

I bestyrelsen:



---

Henrik Fürstenberg      Birgit Kornum      Søren Kornum

*Formand*

# Den uafhængige revisors erklæringer

## *Til kapitalejerne i By & Bolig Administration A/S*

### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for By & Bolig Administration A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 fejl-information, 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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 (fortsat)

### 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 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

#### 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.

Birkerød, den 24. februar 2016

**Piaster Revisorerne,**  
**Statsautoriseret Revisionsaktieselskab**  
**CVR-nr.: 25 16 00 37**



Steen Dahl Andersen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	By & Bolig Administration A/S Nørrebrogade 34, 1. 2200 København N
	Telefon: 35 35 75 03
	CVR-nr.: 30 58 77 66
	Stiftet: 1. maj 2007
	Hjemsted: København
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Birgit Kornum
<b>Bestyrelse</b>	Henrik Fürstenberg Birgit Kornum Søren Kornum
<b>Advokat</b>	Nyborg & Rørdam Advokatfirma Store Kongensgade 77 1022 København K
<b>Revisor</b>	Piaster Revisorerne, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Abildgårdsparken 8A 3460 Birkerød
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank Erhvervs- og Investeringscenter Amagerbrogade 38 2300 København S

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er administration af ejendomme, herunder andelsboligforeninger, ejerforeninger, udlejningsejendomme, erhvervsejendomme, indkøbscentre, gårdlaug, byggeadministration og lignende.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2015	2014
<b>Nettoomsætning</b>		<b>6.062.822</b>	<b>6.801.641</b>
Andre eksterne omkostninger		-1.586.544	-1.592.246
<b>Bruttoresultat</b>		<b>4.476.278</b>	<b>5.209.395</b>
Personaleomkostninger	1	-3.248.456	-4.189.103
Af- og nedskrivninger	2	-23.815	-23.815
Andre driftsomkostninger		0	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>1.204.007</b>	<b>996.477</b>
Finansielle indtægter		1.336	7.939
Nedskrivning af finansielle aktiver		-50.000	0
Finansielle omkostninger	3	0	-1.036
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>1.155.343</b>	<b>1.003.380</b>
Skat af årets resultat	4	-271.867	-246.837
<b>Årets resultat</b>		<b>883.476</b>	<b>756.543</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud		-16.524	6.543
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		900.000	750.000
<b>Disponeret i alt</b>		<b>883.476</b>	<b>756.543</b>



## Balance pr. 31. december

### Aktiver

	Note	2015	2014
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		174.331	198.146
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>174.331</b>	<b>198.146</b>
Andre tilgodehavender		162.300	211.762
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>162.300</b>	<b>211.762</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>336.631</b>	<b>409.908</b>
Andre tilgodehavender		14.065	50.613
<b>Kortfristede tilgodehavender</b>		<b>14.065</b>	<b>50.613</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.765.322</b>	<b>5.259.285</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>3.779.387</b>	<b>5.309.898</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>4.116.018</b>	<b>5.719.806</b>

## Balance pr. 31. december

### Passiver

	Note	2015	2014
Aktiekapital		500.000	500.000
Overført resultat		29.818	46.342
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		900.000	750.000
<b>Egenkapital</b>	6	<b>1.429.818</b>	<b>1.296.342</b>
Hensættelser til udskudt skat	7	23.000	27.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>23.000</b>	<b>27.000</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		43.376	69.505
Gæld til tilknyttede virksomheder		13.890	589.812
Selskabsskat		275.857	0
Anden gæld		2.330.077	3.737.147
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.663.200</b>	<b>4.396.464</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.663.200</b>	<b>4.396.464</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>4.116.018</b>	<b>5.719.806</b>
Eventualforpligtelser og leasing	9		
Ejerforhold	10		

## Noter

	2015	2014
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	3.158.123	4.016.698
Omkostninger til social sikring	32.583	61.363
Andre personaleomkostninger	57.750	111.042
	<b>3.248.456</b>	<b>4.189.103</b>
<b>2 Af- og nedskrivninger</b>		
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	23.815	23.815
	<b>23.815</b>	<b>23.815</b>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Øvrige finansielle omkostninger	0	1.036
	<b>0</b>	<b>1.036</b>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Skat af ordinært resultat	275.867	235.837
Regulering af udskudt skat	-4.000	11.000
	<b>271.867</b>	<b>246.837</b>

## Noter

	2015	2014
<b>5 Materielle anlægsaktiver</b>		
<i>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</i>		
Kostpris 1. januar	642.701	642.701
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Kostpris 31. december	642.701	642.701
Afskrivninger 1. januar	444.555	420.740
Årets afskrivninger	23.815	23.815
Årets afskrivninger på afhændede aktiver	0	0
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 31. december	468.370	444.555
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>174.331</b>	<b>198.146</b>
<b>6 Egenkapital</b>		
Aktiekapital 1. januar	500.000	500.000
Aktiekapital 31. december	500.000	500.000
Overført resultat 1. januar	46.342	39.799
Forslag til årets resultatfordeling	-16.524	6.543
Overført resultat 31. december	29.818	46.342
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 1. januar	750.000	1.100.000
Udbetalt udbytte	-750.000	-1.100.000
Forslag til årets resultatfordeling	900.000	750.000
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 31. december	900.000	750.000
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>1.429.818</b>	<b>1.296.342</b>

Selskabets aktiekapital er uændret de seneste 5 år.

## Noter

	2015	2014
<b>7 Hensættelser til udskudt skat</b>		
Udskudt skat 1. januar	27.000	16.000
Regulering af udskudt skat i året	-4.000	11.000
	<b>23.000</b>	<b>27.000</b>
<b>8 Anden gæld</b>		
Mellemregning handler og foreninger	1.480.452	2.259.029
Anden gæld i øvrigt	849.625	1.478.118
	<b>2.330.077</b>	<b>3.737.147</b>

### 9 Eventualforpligtelser og leasing

#### Eventualforpligtelser

Selskabet er datterselskab i sambeskatning med følgende selskaber; Bi-Son Holding ApS, MasterTjek ApS og NEMT-AB ApS. Selskabet hæfter derfor ubegrænset og solidarisk, for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

#### Leasing

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler med en restløbetid på 12 kvartaler med en gennemsnitlig ydelse på ca. t.kr. 21, i alt ca. t.kr. 257.

### 10 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerfortegnelse som ejende hele aktiekapitalen:

Bi-Son Holding ApS  
Nørrebrogade 34, 1  
2200 København N

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven nævnte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### **Generelt**

#### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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**

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

#### **Andre eksterne omkostninger**

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

#### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt sociale omkostninger mv. til selskabets personale.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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 afskrivninger.

### Tilgodehavender

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

# Anvendt regnskabspraksis

## Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

## 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.

## Skyldig skat 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 og indregnes i tilfælde af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## Gældsforpligtelser

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.