



Piaster Revisorerne

vi giver bedre råd

# By & Bolig Administration A/S

CVR-nr. 30 58 77 66

Ramsingsvej 7, bygn. SA-1.  
2500 Valby

## Årsrapport 2018

(regnskabsperiode 1. januar 2018 - 31. december 2018)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
8. februar 2019

Henrik Fürstenberg  
*Dirigent*

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegning og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12
Anvendt regnskabspraksis	15

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2018 - 31. december 2018 for By & Bolig Administration A/S.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Valby, den 8. februar 2019


I direktionen:



\_\_\_\_\_

Birgit Kornum

I bestyrelsen:



\_\_\_\_\_

Henrik Fürstenberg

\_\_\_\_\_

Birgit Kornum

\_\_\_\_\_

Søren Kornum

# **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

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

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for By & Bolig Administration A/S for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

### Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning (fortsat)

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

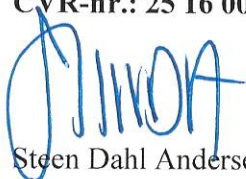
I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Allerød, den 8. februar 2019

**Piaster Revisorerne,**  
**statsautoriseret revisionsaktieselskab**  
**CVR-nr.: 25 16 00 37**



Steen Dahl Andersen  
statsautoriseret revisor  
mne29455

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	By & Bolig Administration A/S Ramsingsvej 7, bygn. SA-1. 2500 Valby
	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 Engholm Parkvej 8 3450 Allerød
<b>Pengeinstitut</b>	Nykredit Bank Under Krystallen 1 1780 København V

## **Ledelsesberetning**

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er administration af ejendomme, herunder andelsboligforeninger, ejerforeninger, udlejningsejendomme, erhvervsnejendomme, indkøbscentre, gårdlaug, byggeadministration og lignende. Selskabets aktiviteter er i overensstemmelse med forventningerne reduceret som følge af delvist frasalg af kunder i 2017.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende.



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018	2017
<b>Nettoomsætning</b>		<b>2.212.860</b>	<b>4.390.157</b>
Andre driftsindtægter		70.359	1.223.767
Andre eksterne omkostninger		-586.480	-1.901.580
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.696.739</b>	<b>3.712.344</b>
Personaleomkostninger	1	-583.616	-1.696.401
Af- og nedskrivninger	2	-42.000	-42.000
Andre driftsomkostninger		-75.000	0
<b>Driftsresultat</b>		<b>996.123</b>	<b>1.973.943</b>
Finansielle omkostninger	3	-3.989	-15.786
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>992.134</b>	<b>1.958.157</b>
Skat af årets resultat	4	-220.540	-433.112
<b>Årets resultat</b>		<b>771.594</b>	<b>1.525.045</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud		-406	45
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		772.000	1.525.000
<b>Disponeret i alt</b>		<b>771.594</b>	<b>1.525.045</b>

## Balance pr. 31. december

### Aktiver

	Note	2018	2017
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	260.421	302.421
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>260.421</b>	<b>302.421</b>
Andre tilgodehavender		28.122	175.770
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>28.122</b>	<b>175.770</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>288.543</b>	<b>478.191</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		51.250	2.500
Andre tilgodehavender	6	107.501	266.667
<b>Kortfristede tilgodehavender</b>		<b>158.751</b>	<b>269.167</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.499.476</b>	<b>5.398.520</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.658.227</b>	<b>5.667.687</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>1.946.770</b>	<b>6.145.878</b>

## Balance pr. 31. december

### Passiver

	Note	2018	2017
Selskabskapital		500.000	500.000
Overført resultat		31.489	31.895
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		772.000	1.525.000
<b>Egenkapital</b>	7	<b>1.303.489</b>	<b>2.056.895</b>
Hensættelser til udskudt skat	8	31.000	32.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>31.000</b>	<b>32.000</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		36.227	76.237
Selskabsskat		221.540	431.112
Anden gæld	9	354.514	3.549.634
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>612.281</b>	<b>4.056.983</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>612.281</b>	<b>4.056.983</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>1.946.770</b>	<b>6.145.878</b>
Eventualforpligtelser og leasing	10		

## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	567.732	1.661.003
Omkostninger til social sikring	15.884	35.398
	<u><b>583.616</b></u>	<u><b>1.696.401</b></u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>2</u>	<u>4</u>
<b>2 Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger, andre anlæg, driftsmateriel og inventar	42.000	42.000
	<u><b>42.000</b></u>	<u><b>42.000</b></u>
<b>3 Finansielle omkostninger</b>		
Øvrige finansielle omkostninger	3.989	15.786
	<u><b>3.989</b></u>	<u><b>15.786</b></u>
<b>4 Skat af årets resultat</b>		
Skat af ordinært resultat	221.540	431.112
Regulering af udskudt skat	-1.000	2.000
	<u><b>220.540</b></u>	<u><b>433.112</b></u>

## Noter

	2018	2017
<b>5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar	818.295	792.390
Årets tilgang	0	25.905
Årets afgang	0	0
Kostpris 31. december	<u>818.295</u>	<u>818.295</u>
Afskrivninger 1. januar	515.874	473.874
Årets afskrivninger	42.000	42.000
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 31. december	<u>557.874</u>	<u>515.874</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>260.421</u></b>	<b><u>302.421</u></b>
<b>6 Andre tilgodehavender</b>		
T.kr. 107 af andre tilgodehavender, er et tilgodehavende som bliver betalt indenfor ca. 12 måneder, under konkrete forudsætninger. Det er ledelsen opfattelsen, at forudsætningerne delvist vil blive opfyldt, hvorfor beløbet er indregnet i forhold til dette.		
<b>7 Egenkapital</b>		
Selskabskapital 1. januar	500.000	500.000
Selskabskapital 31. december	<u>500.000</u>	<u>500.000</u>
Overført resultat 1. januar	31.895	31.850
Forslag til årets resultatfordeling	-406	45
Overført resultat 31. december	<u>31.489</u>	<u>31.895</u>
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 1. januar	1.525.000	900.000
Udbetalt udbytte	-1.525.000	-900.000
Forslag til årets resultatfordeling	772.000	1.525.000
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 31. december	<u>772.000</u>	<u>1.525.000</u>
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>1.303.489</u></b>	<b><u>2.056.895</u></b>

## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>8 Hensættelser til udskudt skat</b>		
Udskudt skat 1. januar	32.000	30.000
Regulering af udskudt skat i året	-1.000	2.000
	<u><b>31.000</b></u>	<u><b>32.000</b></u>
<b>9 Anden gæld</b>		
Mellemregning handler og foreninger	0	3.363.476
Anden gæld i øvrigt	354.514	186.158
	<u><b>354.514</b></u>	<u><b>3.549.634</b></u>
<b>10 Eventualforpligtelser og leasing</b>		
<i>Eventualforpligtelser</i>		
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 indenfor sambeskatningskredsen.		

## **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 med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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 omfatter faktureret salg af varer og tjenesteydelser. Indregning sker, når

- levering er fundet sted inden regnskabsårets udløb
- der foreligger en forpligtende salgsaftale
- salgsprisen er fastlagt, og
- indbetalingen er modtaget, eller modtagelse kan forventes med rimelig sikkerhed

Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Personaleomkostninger**

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

### **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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer 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.



# Anvendt regnskabspraksis

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver 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:

	<u>Brugstid</u>	<u>Forventet restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0%

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 salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Nedskrivning af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikationer for værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Aktiver hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

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

### 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 efter den balanceorienterede gælds metode 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 udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisation sværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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