

Bybolig Projektudvikling ApS

Åsvejen 34
4330 Hvalsø

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

29/05/2017

Jesper Christensen
Dirigent

(Urevideret)

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	6
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	7
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	12
----------------------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Bybolig Projektudvikling ApS Åsvejen 34 4330 Hvalsø
	CVR-nr: 35823026
	Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016
Bankforbindelse	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V DK Danmark

Ledespåtegning

Ledespåtegning

Direktionen har aflagt årsrapporten 2016 for Bybolig Projektudvikling ApS.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser selskabet opfylder betingelserne for fravalg af revision.

Hvalsø, den 26/05/2017

Direktion

Jesper Ransby Christensen

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Selskabet fravælger revision.

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejerne i Bybolig Projektudvikling ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bybolig Projektudvikling ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Vi har udført opgaven i overensstemmelse med international standard om opstilling af finansielle oplysninger, ISRS 4410, opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise i regnskab og regnskabsaflæggelse til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante etiske krav, 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 Deres 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, De 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.

Hvalsø, 26/05/2017

Kim Thrane
Registreret revisor
Activ-Revision
CVR: 90566059

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets primære aktivitet består i at drive investering og udlejningsvirksomhed med ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets overskud før renter kr. 33.807.612 var forventet, idet der i årets løb solgt boliger.

Årets overskud efter skat kr. 24.440.430 var derfor også forventet.

Det forventes, at det kommende år vil give overskud, grundet salg af resterende boliger.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Indeholder nettoomsætning med fradrag for andre eksterne omkostninger som omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame og administration.

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang samt, at indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Finansielle poster

Indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, består af årets aktuelle selskabsskat, ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Anlægsaktiver er opført til anskaffelsessummen reguleret for afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på aktivernes forventede.

Driftsmidler

5 år

Investeringsejendommen besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinst.

Investeringsejendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris tillagt direkte omkostninger i forbindelse med købet, efterfølgende tillægges ombygningsomkostninger på de tilbageværende boliger.

Der foretages ikke afskrivning på investeringsejendommen, idet den løbende vurderes til markedsværdi. Anskaffelse af tekniske anlæg, inventar og driftsmidler under den skattemæssige grænse for småaktiver er udgiftsført i resultatopgørelsen . Herefter tillægges ejendomsombygning/forbedring løbende kostprisen og derfra fratrækkes salg af boliger.

Tilgodehavender fra salg og andre tilgodehavender

Optages til den værdi de forventes, at indbringe. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som selskabsskat , reguleret for betalte aconto skatter.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening .

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.

Gældsforpligtelser

Omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til nominel værdi.

Realkreditgælden måles til dagsværdi, svarende til kursværdien.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Bruttoresultat		32.855.212	-8.328.425
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-47.600	-35.700
Resultat af ordinær primær drift		32.807.612	-8.364.125
Andre finansielle indtægter		116.222	3
Øvrige finansielle omkostninger		-1.669.124	-1.795.063
Ordinært resultat før skat		31.254.710	-10.159.185
Skat af årets resultat	1	-6.814.280	2.126.850
Årets resultat		24.440.430	-8.032.335
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		24.440.430	-8.032.335
I alt		24.440.430	-8.032.335

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Grunde og bygninger		20.782.158	39.647.410
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		154.700	202.300
Materielle anlægsaktiver i alt	2	20.936.858	39.849.710
Deposita		54.000	54.000
Finansielle anlægsaktiver i alt		54.000	54.000
Anlægsaktiver i alt		20.990.858	39.903.710
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		26.225.337	1.672
Udskudte skatteaktiver		331.958	2.566.102
Andre tilgodehavender		0	812.129
Periodeafgrænsningsposter		0	15.000
Tilgodehavender i alt		26.557.295	3.394.903
Likvide beholdninger		4.242.837	591.460
Omsætningsaktiver i alt		30.800.132	3.986.363
Aktiver i alt		51.790.990	43.890.073

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		14.850.694	-9.589.736
Egenkapital i alt		14.900.694	-9.539.736
Gæld til realkreditinstitutter		21.115.367	21.472.236
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	21.115.367	21.472.236
Gæld til realkreditinstitutter		242.400	240.800
Gæld til banker		0	6.500.510
Modtagne forudbetalinger fra kunder		62.767	243.929
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.682.485	481.088
Skyldig selskabsskat		4.580.136	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		3.963.201	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.243.940	24.491.246
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		15.774.929	31.957.573
Gældsforpligtelser i alt		36.890.296	53.429.809
Passiver i alt		51.790.990	43.890.073

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	50.000	-9.589.736	-9.539.736
Årets resultat		24.440.430	24.440.430
Egenkapital, ultimo	50.000	14.850.694	14.900.694

Noter

1. Skat af årets resultat

	2016 kr.	2015 kr.
Aktuel skat	-4.580.136	0
Ændring af udskudt skat	-2.234.144	2.126.850
	-6.814.280	2.126.850

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Driftsmidler
Kostpris primo	39.647.410	238.000
Tilgang	36.133.748	0
Afgang	-54.999.000	0
Kostpris ultimo	20.782.158	238.000
Af- og nedskrivning primo	0	-35.700
Årets afskrivning	-0	-47.600
Af- og nedskrivning ultimo	-0	-83.300
Regnskabsmæssig værdi ultimo	20.782.158	154.700

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	21.357.767	242.400	21.115.367	20.082.000
	21.357.767	242.400	21.115.367	20.082.000

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I ejendommen med bogført værdi på kr. 20.782.158 er der tinglyst pant til sikkerhed for realkreditgæld med en kursværdi på kr. 21.357.767. Herudover er der tinglyst et ejerpantebrev på kr. 24.500.000 som ligger til sikkerhed for selskabets bankgæld.