

Bybolig Projektudvikling ApS

Åsvejen 34
4330 Hvalsø

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

29/04/2016

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	10
----------------------------	----

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

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Bybolig Projektudvikling ApS Åsvejen 34 4330 Hvalsø
	CVR-nr: 35823026 Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015
Bankforbindelse	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V DK Danmark
Revisor	Activ-Revision v/Kim Thrane Åsvejen 34 4330 Hvalsø DK Danmark CVR-nr: 90566059 P-enhed: 1016343087

Ledespåtegning

Ledespåtegning

Direktionen har aflagt årsrapporten 2015 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.

Hvalsø, den 27/04/2016

Direktion

Jesper Ransby Christensen

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Ledelsen kan erklære, at betingelserne for fravalg af revision er opfyldt.

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 2015 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, 27/04/2016

Registeret revisor
Activ-Revision v/Kim Thrane
CVR: 90566059

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets underskud før renter kr. 8.364.125 var forventet, idet der i årets løb er anvendt en del omkostninger til eksterne rådgivere og kompensation til lejere samt foretaget omfattende vedligeholdelse af ejendommen. Samtidig er indtægterne på lejemålene faldet væsentlig i takt med lejerens fraflytning fra ejendommen.

Årets underskud før skat kr. 10.159.185 er udover afholdte renter til kreditbelåning også belastet med renter til kapitalejerne som er udgiftsført med kr. 875.918.

Årets underskud efter skat kr. 8.032.335 var derfor forventet.

Selskabet har som følge af underskuddet tabt mere end 50% af sin kapital og er dermed omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119. Det er besluttet, at videreføre selskabet.

Det forventes, at det kommende år også vil give underskud, grundet yderligere reovering af ejendommen.

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.

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.

Tilgodehavender fra salg og andre tilgodehavender

Optages til den værdi de forventes, at indbringe. Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttoresultat		-8.328.425	-1.247.794
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-35.700	
Resultat af ordinær primær drift		-8.364.125	-1.247.794
Andre finansielle indtægter		3	1
Øvrige finansielle omkostninger		-1.795.063	-748.860
Ordinært resultat før skat		-10.159.185	-1.996.653
Skat af årets resultat	1	2.126.850	439.252
Årets resultat		-8.032.335	-1.557.401
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-8.032.335	-1.557.401
I alt		-8.032.335	-1.557.401

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger		39.647.410	38.803.165
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		202.300	
Materielle anlægsaktiver i alt	2	39.849.710	38.803.165
Deposita		54.000	0
Finansielle anlægsaktiver i alt		54.000	
Anlægsaktiver i alt		39.903.710	38.803.165
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		1.672	4.763
Udsudte skatteaktiver		2.566.102	439.252
Andre tilgodehavender		812.129	218.118
Periodeafgrænsningsposter		15.000	14.900
Tilgodehavender i alt		3.394.903	677.033
Likvide beholdninger		591.460	634.117
Omsætningsaktiver i alt		3.986.363	1.311.150
Aktiver i alt		43.890.073	40.114.315

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		50.000	50.000
Overført resultat		-9.589.736	-1.557.401
Egenkapital i alt		-9.539.736	-1.507.401
Gæld til realkreditinstitutter		21.472.236	21.674.396
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	21.472.236	21.674.396
Gæld til realkreditinstitutter		240.800	239.200
Gæld til banker		6.500.510	
Modtagne forudbetalinger fra kunder		243.929	629.199
Leverandører af varer og tjenesteydelser		481.088	151.371
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		0	195.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		24.491.246	18.732.550
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		31.957.573	19.947.320
Gældsforpligtelser i alt		53.429.809	41.621.716
Passiver i alt		43.890.073	40.114.315

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Registreret kapital my. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	50.000	-	-
Årets resultat		8.032.335	8.032.335
Egenkapital, ultimo	50.000	9.589.736	9.539.736

Noter

1. Skat af årets resultat

	2015 kr.	2014 kr.
Aktuel skat	0	0
Ændring af udskudt skat	2.126.850	439.252
	2.126.850	439.252

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.	Driftsmidler
Kostpris primo	38.803.165	0
Tilgang	844.245	238.000
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	39.647.410	238.000
Af- og nedskrivning primo	0	0
Årets afskrivning	-0	-35.700
Af- og nedskrivning ultimo	-0	-35.700
Regnskabsmæssig værdi ultimo	39.647.410	202.300

3. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	21.713.036	240.800	21.472.236	20.331.000
	21.713.036	240.800	21.472.236	30.331.000

4. Hovedaktivitet samt regnskabsmæssige og økonomiske forhold

Selskabets formål er investering i fast ejendom og udlejning samt serviceydelser.

5. Oplysning om eventualforpligtelser

Der er i forbindelse med køb af ejendommen overtaget momsreguleringsforpligtelse og i året er der yderligere tilgået ny momsreguleringsforpligtelse som nu udgør i alt kr. 1.248.800. Forpligtelsen kan blive udløst delvis eller fuldt ud ved en eventuel efterfølgende ændring af ejendommen anvendelse.

6. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I ejendommen med bogført værdi på kr. 39.647.410 er der tinglyst pant til sikkerhed for realkreditgæld med en kursværdi på kr. 21.713.036. Herudover er der tinglyst et ejerpantebrev på kr. 24.500.000 som ligger til sikkerhed for selskabets bankgæld.