



HS REVISION & RÅDGIVNING

HS REVISION & RÅDGIVNING
Godkendt revisionspartnerselskab

Peter Wulff Andersen
Henning Studsgaard
Annette Frost Studsgaard
Henning Nielsen
Jette Nielsen

Torvegade 7, 9490 Pandrup
Vestergade 3, 9460 Brovst
Tlf. 99 730 300
CVR-nr. 36 92 02 89
e-mail: hs@hsrevi.dk
www.hsrevi.dk

DANSKE
REVISORER

FSR*

Årsrapport for 2016

3. regnskabsår

Bybolig Frederikshavn ApS

Fladholtvej 29
9900 Frederikshavn

CVR-nr. 35 85 91 87

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. marts 2017.

Dirigent: _____
Ronnie's Hof's

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	9
Balance 31. december	10
Noter til årsrapporten	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Bybolig Frederikshavn ApS for regnskabsåret 2016.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 22. marts 2017.

Direktion

Ronnie Hofs

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Bybolig Frederikshavn ApS

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

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, 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.

Pandrup, den 22. marts 2017

HS Revision & Rådgivning
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 36 92 02 89

Peter Wulff Andersen
Statsautoriseret revisor
FSR – danske revisorer

Selskabsoplysninger

Selskabet

Bybolig Frederikshavn ApS
Fladholtvej 29
9900 Frederikshavn

CVR-nr.: 35 85 91 87

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Ronnie Hofs

Revisor

HS Revision & Rådgivning
Godkendt Revisionspartnerselskab
Torvegade 7
9490 Pandrup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje og udleje fast ejendom, samt dermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bybolig Frederikshavn ApS for 2016 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

På følgende områder er regnskabspraksis ændret i forhold til tidligere år:

Gæld til realkreditinstitutter

Måles til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

Begrundelser

Praksisændringen sker som følge af nye krav i årsregnskabsloven.

Beløbsmæssige effekter

Den beløbsmæssige effekt af praksisændringen er uvæsentlig og der er ikke foretaget tilpasning af sammenligningstallene jf. årsregnskabslovens overgangsbestemmelser.

Bort set fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til tidligere år.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er en sammendragning af nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen udgør lejeindtægter ved udlejning af ejendomme.

Omkostninger indeholder udgifter vedrørende drift af ejendomme, vedligeholdelse, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle indtægter

Renteindtægter.

Finansielle omkostninger

Renteomkostninger.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet Hofs Holding Dronninglund ApS er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationselskabet, indregnes i balancen som "Gæld til tilknyttede virksomheder" eller "Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder".

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Maskiner og driftsmateriel måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Maskiner og driftsmateriel	3-5 år
----------------------------	--------

Afskrivningerne indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver”.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver”.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”bruttofortjeneste”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominal værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat på aktiver og forpligtelser indregnes som en hensat forpligtelse. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi og beregnes som 22 pct. af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle på aktiver, hvorpå der ikke er skattemæssig afskrivningsret, f.eks. kontorbygninger. Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte

Anvendt regnskabspraksis

anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

Gældsforpligtelser

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominel restgæld.

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Gæld til realkreditinstitutter

Gælden måles til amortiseret kostpris. For obligationslån måles gælden som:

- Det oprindeligt modtagne provenu ved låneoptagelsen (kostprisen)
- reduceret med afdrag og
- tillagt en beregnet andel af det samlede kurstab.

Det samlede kurstab af forskellen mellem modtaget provenu (kostprisen) og nominel restgæld ved låneoptagelsen. Kurstabet fordeles over lånets løbetid efter effektiv rentes metode.

Gæld til tilknyttede virksomheder

Måles til nominel restgæld. Gælden forrentes på markedsvilkår.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		kr.	tkr.
Bruttofortjeneste		970.967	1.080
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		2.753	3
Ordinært resultat før finansielle poster		968.214	1.077
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder.....		0	9
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder.....		3.237	0
Andre finansielle omkostninger		758.031	807
Resultat før skat		206.946	279
Skat af årets resultat	1	45.794	60
Årets resultat		161.152	219
Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		489.905	271
Årets resultat		161.152	219
Til disposition		651.057	490
Udbytte for regnskabsåret		280.000	0
Overført til næste år		371.057	490
Disponeret i alt		651.057	490

Balance 31. december

	Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		kr.	tkr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger		24.300.000	24.300
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		<u>15.143</u>	<u>18</u>
Materielle anlægsaktiver i alt.....	2	<u>24.315.143</u>	<u>24.318</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>24.315.143</u>	<u>24.318</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		34.697	50
Andre tilgodehavender.....		<u>3.526</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender i alt		<u>38.223</u>	<u>50</u>
Omsætningsaktiver i alt.....		<u>38.223</u>	<u>50</u>
Aktiver i alt.....		<u>24.353.366</u>	<u>24.367</u>

Balance 31. december

	Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		kr.	tkr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		50.000	50
Overført resultat		371.057	490
Foreslået udbytte		280.000	0
Egenkapital i alt	3	<u>701.057</u>	<u>540</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelse til udskudt skat		272.116	222
Hensatte forpligtelser i alt		<u>272.116</u>	<u>222</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		11.339.517	11.517
Kreditinstitutter i øvrigt		10.553.600	10.949
Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	4	<u>21.893.117</u>	<u>22.466</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld		400.000	400
Kreditinstitutter i øvrigt		105.495	30
Modtagne forudbetalinger fra kunder		249.911	282
Leverandører af varer og tjenesteydelser		270.776	107
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		460.894	300
Anden gæld		0	20
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.487.076</u>	<u>1.140</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>23.380.193</u>	<u>23.605</u>
Passiver i alt.....		<u>24.353.366</u>	<u>24.367</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Eventualposter m.v.	6		

Noter til årsrapporten

1	Skat af årets resultat	2016	2015
		kr.	tkr.
	Skat af årets resultat	-3.983	-87
	Udskudt skat af årets resultat	49.777	146
	Skat af årets resultat i alt	45.794	60

2	Materielle anlægsaktiver	Grunde og bygninger	Andre anl., driftsmatr. og inventar
		kr.	kr.
	Kostpris primo	24.318.374	20.649
	Kostpris ultimo.....	24.318.374	20.649
	Af- og nedskrivninger, primo.....	18.374	2.753
	Årets af- og nedskrivninger	0	2.753
	Af- og nedskrivninger, ultimo.....	18.374	5.506
	Regnskabsmæssig værdi, ultimo.....	24.300.000	15.143

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts- administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastsatsen er fastsat på baggrund af de vurderede markedsniveau.

Ved fastsættelse af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Afkastprocent 6-7%

3	Egenkapital	Selskabs-kapital	Udbytte	Overført resultat	I alt
		kr.	kr.	kr.	kr.
	Saldo primo.....	50.000	0	489.905	539.905
	Årets resultat	0	280.000	-118.848	161.152
	Saldo ultimo.....	50.000	280.000	371.057	701.057

Selskabskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.

Noter til årsrapporten

4 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 8.855.000

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut tkr. 11.583 og pengeinstitut tkr. 10.774, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2016 udgør tkr. 24.300.

6 Eventualposter m.v.

Selskabet hæfter subsidiært for de øvrige koncernforbundne selskabers sambeskatningsindkomst og alene begrænset til den ejerandel, hvormed selskabet indgår i koncernen.