



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

FSK*

Årsrapport for 2015

2. regnskabsår

Bybolig Frederikshavn ApS

Fladholtvej 29
9900 Frederikshavn

CVR-nr. 35 85 91 87

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. februar 2016.

Dirigent: _____
Ronnie Hofs

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2015 for Bybolig Frederikshavn ApS .

Årsrapporten er aflagt 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 18. februar 2016.

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 2015 - 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 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 revisorer's 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 18. februar 2016

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 2015 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, omkostninger vedrørende investeringsejendomme, værdiregulering af investeringsejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger til drift af ejendomme, vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration.

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 23,5.

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat, som endnu ikke er afregnet med administrationsselskabet, 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.

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. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 salgsomkostninger 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 nominel værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

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

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi. Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”bruttofortjeneste”.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld mv., måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Gæld til tilknyttede virksomheder

Måles til nominel restgæld. Gælden forrentes på markedsvilkår.

Gæld til tilknyttede virksomheder omfatter gæld som følge af sambeskatningen.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
		kr.	tkr.
Bruttofortjeneste		1.104.973	753
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		2.753	0
Nedskrivninger af omsætningsaktiver.....		<u>25.000</u>	<u>20</u>
Ordinært resultat før finansielle poster		1.077.220	733
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder.....		10.586	2
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder.....		1.823	0
Andre finansielle omkostninger		<u>807.124</u>	<u>387</u>
Resultat før skat		278.859	347
Skat af årets resultat	1	<u>59.870</u>	<u>76</u>
Årets resultat		<u>218.989</u>	<u>271</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		270.916	0
Årets resultat		<u>218.989</u>	<u>271</u>
Til disposition		<u>489.905</u>	<u>271</u>
Overført til næste år		<u>489.905</u>	<u>271</u>
Disponeret i alt		<u>489.905</u>	<u>271</u>

Balance 31. december

	Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
		kr.	tkr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger		24.300.000	23.969
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		<u>17.896</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver i alt.....	2	<u>24.317.896</u>	<u>23.969</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>24.317.896</u>	<u>23.969</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		49.543	15
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>0</u>	<u>55</u>
Tilgodehavender i alt		<u>49.543</u>	<u>70</u>
Likvide beholdninger		<u>-29.990</u>	<u>562</u>
Omsætningsaktiver i alt.....		<u>19.553</u>	<u>631</u>
Aktiver i alt.....		<u>24.337.448</u>	<u>24.601</u>

Balance 31. december

	Note	<u>2015</u>	<u>2014</u>
		kr.	tkr.
Passiver			
Egenkapital			
Selskabskapital		50.000	50
Overført resultat		489.905	271
Egenkapital i alt	3	<u>539.905</u>	<u>321</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelse til udskudt skat		222.339	76
Hensatte forpligtelser i alt		<u>222.339</u>	<u>76</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		11.516.528	11.794
Kreditinstitutter i øvrigt		10.949.160	11.670
Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	4	<u>22.465.688</u>	<u>23.464</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld		400.000	399
Modtagne forudbetalinger fra kunder		281.911	260
Leverandører af varer og tjenesteydelser		107.392	15
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		300.075	20
Anden gæld		20.139	45
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>1.109.516</u>	<u>740</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>23.575.204</u>	<u>24.204</u>
Passiver i alt.....		<u>24.337.448</u>	<u>24.601</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Eventualposter m.v.	6		

Noter til årsrapporten

1	Skat af årets resultat	2015	2014
		kr.	tkr.
	Skat af årets resultat	-86.518	1
	Udskudt skat af årets resultat	146.388	76
	Skat af årets resultat i alt	59.870	76

2	Materielle anlægsaktiver	Grunde og bygninger	Andre anl., driftsmatr. og inventar
		kr.	kr.
	Kostpris primo	23.969.174	0
	Tilgang i årets løb	424.200	20.649
	Afgang i årets løb	75.000	0
	Kostpris ultimo	24.318.374	20.649
	Årets af- og nedskrivninger	18.374	2.753
	Af- og nedskrivninger, ultimo	18.374	2.753
	Regnskabsmæssig værdi, ultimo	24.300.000	17.896

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. Der anvendes et vurderet afkastkrav.

3	Egenkapital	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
		kr.	kr.	kr.
	Saldo primo	50.000	270.916	320.916
	Årets resultat	0	218.989	218.989
	Saldo ultimo	50.000	489.905	539.905

Selskabskapitalen er ikke ændret de to seneste år.

4 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: tkr. 10.855.

Noter til årsrapporten

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut tkr. 11.696 og pengeinstitut tkr. 11.169, er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31.december 2015 udgør tkr. 24.318.

6 Eventualposter m.v.

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