

**Bybolig Frederikshavn ApS**

Fladholtvej 29

9900 Frederikshavn

CVR-nummer 35 85 91 87

**Årsrapport**

1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 16. juni 2019

---

Ronnie Hofs

Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Bybolig Frederikshavn ApS  
Fladholtvej 29  
9900 Frederikshavn

CVR-nummer:

35 85 91 87

Regnskabsperiode:

1. januar 2018 - 31. december 2018

### Direktion

Ronnie Hofs

### Revisor

HS Revision & Rådgivning  
Godkendt revisionspartnerselskab  
Torvegade 7  
9490 Pandrup

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2018 - 31. december 2018 for Bybolig Frederikshavn ApS.

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

Det er min 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 min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, 13. juni 2019

**Direktionen:**

Ronnie Hofs

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i Bybolig Frederikshavn ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bybolig Frederikshavn ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse 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 selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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, 13. juni 2019

### HS Revision & Rådgivning

Godkendt revisionspartnerselskab, CVR-nr. 36920289

Peter Wulff Andersen  
Statsautoriseret revisor  
mne29391

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er udvikling og videresalg af fast ejendom samt investeringsvirksomhed eller dermed beslægtet virksomhed efter direktionens skøn. Selskabet er næringsdrivende med fast ejendom. Ultimo 2018 er selskabet uden aktivitet.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet realiserer i 2018 et underskud ved salget af ejendomsporteføljen, som medfører, at der opstår en negativ egenkapital. Selskabet har indgået aftale om henstand og rentefrihed med hovedkreditor, hvorfor årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som vil påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

		2018	2017
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
<b>Perioden 1. januar - 31. december</b>			
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.169.612</b>	<b>746</b>
	Andre driftsomkostninger	-8.364.024	-7
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>-7.194.412</b>	<b>739</b>
1	Finansielle omkostninger	-705.185	-688
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-7.899.597</b>	<b>51</b>
2	Skat af årets resultat	332.774	-11
	<b>Årets resultat</b>	<b>-7.566.823</b>	<b>40</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>			
	Foreslået udbytte	0	140
	Overført resultat	-7.566.823	-100
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-7.566.823</b>	<b>40</b>

Note	<b>Balance</b>	2018 DKK	2017 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 31. december</b>			
	Investeringsejendomme til videresalg	0	24.300
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	19.426	28
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>19.426</b>	<b>24.328</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>19.426</b>	<b>24.328</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	10
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	19.010	0
	Tilgodehavende skat	14.255	35
	Andre tilgodehavender	-2.350	0
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>30.915</b>	<b>45</b>
	<b>Likvide beholdninger (deponeret)</b>	<b>5.239.132</b>	<b>71</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>5.270.047</b>	<b>116</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>5.289.473</b>	<b>24.443</b>



Note	Balance	2018 DKK	2017 1.000 DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>		
	Virksomhedskapital	50.000	50
	Overført resultat	-7.295.817	271
	Foreslået udbytte	0	140
3	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-7.245.817</b>	<b>461</b>
	Hensættelser til udskudt skat	0	319
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>0</b>	<b>319</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	0	11.161
	Kreditinstitutter	0	10.008
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>0</b>	<b>21.169</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	0	180
	Kreditinstitutter	10.403.553	220
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	229
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	414.960	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.629.519	1.209
	Anden gæld	87.258	95
	Periodeafgrænsningsposter	0	561
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>12.535.290</b>	<b>2.494</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>12.535.290</b>	<b>23.982</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>5.289.473</b>	<b>24.443</b>
5	Eventualforpligtelser		
6	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2018	2017		
	DKK	1.000 DKK		
<b>1 Finansielle omkostninger</b>				
Renter tilknyttede virksomheder	0	9		
Andre finansielle omkostninger	705.185	678		
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>705.185</b>	<b>688</b>		
<b>2 Skat af årets resultat</b>				
Skat af årets resultat	-14.255	-35		
Regulering af udskudt skat	-318.519	46		
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-332.774</b>	<b>11</b>		
<b>3 Egenkapital</b>	<b>Virksom-</b>	<b>Overført</b>	<b>Foreslået</b>	<b>I alt</b>
	<b>hedskapi-</b>	<b>resultat</b>	<b>udbytte</b>	
	<b>tal</b>			
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Saldo primo	50	271	140	461
Udbetalt udbytte	0	0	-140	-140
Årets resultat	0	-7.567	0	-7.567
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50</b>	<b>-7.296</b>	<b>0</b>	<b>-7.246</b>

Selskabskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen.

Selskabet realiserer i 2018 et underskud, som medfører, at der opstår en negativ egenkapital. Selskabet har indgået aftale om henstand og rentefrihed med hovedkreditor, hvorfor årsregnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

#### 4 Langfristede gældsforpligtelser

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	0	8.100
--	---	-------

#### 5 Eventualforpligtelser

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

#### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabets likvide beholdninger på 6.239 t.kr. henstår på deponeringskonti til sikkerhed for gæld til

	2018	2017
<b>Noter</b>	DKK	1.000 DKK
<hr/>		
kreditinstitutter på 10.404 t.kr.		

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

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

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet 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 tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 posterings direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

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 afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsmkostninger.

#### Investeringsejendomme til videresalg

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 anskaffelsestids-

## Anvendt regnskabspraksis

---

punktet 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 i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Udbytte

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.