



HS REVISION & RÅDGIVNING

**HS REVISION & RÅDGIVNING**  
Godkendt revisionspartnerselskab

Peter Wulff Andersen  
Henning Studsgaard  
Annette Frost Studsgaard  
Henning Nielsen

**Torvegade 7, 9490 Pandrup**  
**Tlf. 99 730 300**  
CVR-nr. 36 92 02 89  
e-mail: [hs@hsrevi.dk](mailto:hs@hsrevi.dk)  
[www.hsrevi.dk](http://www.hsrevi.dk)

DANSKE  
REVISORER  

---

FSR\*

## **Årsrapport for 2017**

4. regnskabsår

### **Bybolig Frederikshavn ApS**

Fladholtvej 29  
9900 Frederikshavn

CVR-nr. 35 85 91 87

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 5. februar 2018.

Dirigent: \_\_\_\_\_  
Ronnie Hofs

# Indholdsfortegnelse

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

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2017 for Bybolig Frederikshavn ApS .

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederikshavn, den 5. februar 2018.

### **Direktion**

Ronnie Hofs

# Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

## Til den daglige ledelse i Bybolig Frederikshavn ApS

Vi har opstillet årsrapporten for Bybolig Frederikshavn ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 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 årsrapporten 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.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, 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 årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Pandrup, den 5. februar 2018

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

Peter Wulff Andersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE29391

# 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

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 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 nettorealisationsværdi 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

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



## Anvendt regnskabspraksis

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

### **Gæld til tilknyttede virksomheder**

Måles til nominal restgæld. Gælden forrentes på markedsvilkår.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		kr.	tkr.
<b>Bruttofortjeneste .....</b>		<b>744.974</b>	<b>971</b>
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver .....		7.430	3
<b>Ordinært resultat før finansielle poster .....</b>		<b>737.544</b>	<b>968</b>
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder .....		9.218	3
Andre finansielle omkostninger .....		677.108	758
<b>Resultat før skat .....</b>		<b>51.217</b>	<b>207</b>
Skat af årets resultat .....	1	11.268	46
<b>Årets resultat .....</b>		<b>39.949</b>	<b>161</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført fra tidligere år .....		371.057	490
Årets resultat .....		39.949	161
<b>Til disposition .....</b>		<b>411.006</b>	<b>651</b>
Udbytte for regnskabsåret .....		140.000	280
Overført til næste år .....		271.006	371
<b>Disponeret i alt .....</b>		<b>411.006</b>	<b>651</b>

## Balance 31. december

	Note	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> tkr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger .....		24.300.000	24.300
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		<u>27.517</u>	<u>15</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt.....</b>	2	<b><u>24.327.517</u></b>	<b><u>24.315</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b><u>24.327.517</u></b>	<b><u>24.315</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
<b>Tilgodehavender</b>			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....		9.885	35
Andre tilgodehavender .....		<u>35.135</u>	<u>4</u>
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b><u>45.020</u></b>	<b><u>38</u></b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>		<b><u>70.552</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt.....</b>		<b><u>115.571</u></b>	<b><u>38</u></b>
<b>Aktiver i alt.....</b>		<b><u>24.443.088</u></b>	<b><u>24.353</u></b>

## Balance 31. december

	Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		kr.	tkr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....		50.000	50
Overført resultat .....		271.006	371
Foreslået udbytte .....		140.000	280
<b>Egenkapital i alt .....</b>	<b>3</b>	<b><u>461.006</u></b>	<b><u>701</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelse til udskudt skat .....		318.519	272
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b><u>318.519</u></b>	<b><u>272</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter .....		11.161.444	11.340
Kreditinstitutter i øvrigt .....		10.008.040	10.554
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt.....</b>	<b>4</b>	<b><u>21.169.484</u></b>	<b><u>21.893</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>			
Kortfristet del af langfristet gæld .....		400.000	400
Kreditinstitutter i øvrigt .....		0	105
Modtagne forudbetalinger fra kunder .....		228.700	250
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		0	271
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.209.006	461
Anden gæld .....		95.373	0
Periodeafgrænsningsposter .....		561.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b><u>2.494.079</u></b>	<b><u>1.487</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b><u>23.663.563</u></b>	<b><u>23.380</u></b>
<b>Passiver i alt.....</b>		<b><u>24.443.088</u></b>	<b><u>24.353</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Eventualposter m.v.	6		

## Noter til årsrapporten

<b>1</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
		kr.	tkr.
	Skat af årets resultat .....	-35.135	-4
	Udskudt skat af årets resultat .....	46.403	50
	<b>Skat af årets resultat i alt .....</b>	<b>11.268</b>	<b>46</b>

<b>2</b>	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>Grunde og bygninger</b>	<b>Andre anl., driftsmatr. og inventar</b>
		kr.	kr.
	Kostpris primo .....	24.300.000	20.649
	Tilgang i årets løb .....	0	19.805
	<b>Kostpris ultimo.....</b>	<b>24.300.000</b>	<b>40.453</b>
	Af- og nedskrivninger, primo.....	0	5.506
	Årets af- og nedskrivninger .....	0	7.430
	<b>Af- og nedskrivninger, ultimo.....</b>	<b>0</b>	<b>12.936</b>
	<b>Regnskabsmæssig værdi, ultimo.....</b>	<b>24.300.000</b>	<b>27.517</b>

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 m.v., 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 %

<b>3</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Selskabskapital</b>	<b>Udbytte</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
		kr.	kr.	kr.	kr.
	Saldo primo.....	50.000	280.000	371.057	701.057
	Årets resultat.....	0	140.000	-100.051	39.949
	Udbetalt udbytte.....	0	-280.000	0	-280.000
	<b>Saldo ultimo.....</b>	<b>50.000</b>	<b>140.000</b>	<b>271.006</b>	<b>461.006</b>

Selskabskapitalen har ikke været ændret siden stiftelsen

## Noter til årsrapporten

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 8.100.000

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut tkr. 11.402 og pengeinstitut tkr.10.228 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2017 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.