

# REVISIONS FIRMAET EDELBO

STATSAUTORISERET  
REVISIONSPARTNERSELSKAB

**BYHUSENE I APS**

**c/o CPH Invest ApS  
Østergade 36, 3  
1100 København K.**

**CVR-NR. 36 56 35 59**

**ÅRSRAPPORT FOR PERIODEN  
6. MARTS - 31. DECEMBER 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den / 2016

Dirigent



**KOGTVEDLUND**

KOGTVEDPARKEN 17 · DK-5700 SVENDBORG · TELEFON: +45 62 22 99 66 · TELEFAX: +45 62 22 00 69  
INTERNET: [www.edelbo.dk](http://www.edelbo.dk) · E-MAIL: [email@edelbo.dk](mailto:email@edelbo.dk) · CVR-NR. 35486178

KONTOR I KØBENHAVN: FREDERIKSHOLMS KANAL 2, 1. SAL · DK-1220 KØBENHAVN K.  
TELEFON: +45 33 43 64 00 · TELEFAX: +45 33 43 64 01

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	<u>SIDE</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning .....	1
Den uafhængige revisors erklæringer .....	2 - 3
 <b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger .....	4
Ledelsesberetning .....	5
 <b>Årsregnskab 6. marts - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis .....	6 - 8
Resultatopgørelse .....	9
Balance .....	10 - 11
Specifikationer til årsrapporten .....	12

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 6. marts - 31. december 2015 for Byhusene I ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min 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 6. marts - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 19. februar 2016

**DIREKTION**

  
Peter Soldbro Dubin

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

### **Til kapitalejerne i Byhusene I ApS**

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Byhusene I ApS for regnskabsåret 6. marts - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### **Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER****Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 6. marts - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 19. februar 2016

**REVISIONSFIRMAET EDELBO**  
**STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB**  
**CVR-NR. 35 48 61 78**



Morten Pedersen  
statsaut. revisor

**SELSKABSOPLYSNINGER****SELSKABSNAVN:**

Byhusene I ApS  
c/o CPH Invest ApS  
Østergade 36, 3  
1100 København K.

CVR-NR: 36 56 35 59

Hjemstedskommune: København

Regnskabsår: 6. marts - 31. december 2015

1. regnskabsår

**DIREKTION:**

Peter Soldbro Dubin

**REVISOR:**

RevisionsFirmaet Edelbo  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
"Kogtvedlund"  
Kogtvedparken 17  
5700 Svendborg

## **LEDELSESBERETNING**

### **HOVEDAKTIVITETER**

Selskabet har til formål at eje, udvikle og opføre fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

### **UDVIKLING I AKTIVITETER OG ØKONOMISKE FORHOLD**

Selskabets resultat for regnskabsåret 2015 udviser et resultat på -52.741 kr, hvilket er i overensstemmelse med direktionens forventninger.

Ledelsen forventer et positivt resultat i regnskabsåret 2016.

Selskabet er omfattet af selskabslovens kapitaltabsbestemmelser jf. lov om aktie- og anpartsselskabers § 119. Det er ledelsens forventning, at selskabets lovpligtige minimumskapital vil blive reetableret via egen indtjening. I modsat fald vil ledelsen i henhold til selskabsloven gennemføre de nødvendige tiltag til kapitalens reetablering eller selskabets opløsning.

### **BEGIVENHEDER EFTER REGNSKABSÅRETS AFSLUTNING**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsregnskabet for Byhusene I ApS for perioden 6. marts - 31. december 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Da regnskabsåret 6. marts - 31. december 2015 er virksomhedens første regnskabsår, er årsregnskabet med tilhørende noter opstillet uden sammenligningstal for året før.

### **GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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 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 ricisi, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### **RESULTATOPGØRELSEN**

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

-fortsættes-



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Moderselskabet og de danske koncernvirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssige overskud. Moderselskabet fungerer som administrationsselskab for sambeskatningskredsen således, at moderselskabet forestår afregning af skatter mv. til de danske skattemyndigheder.

### **BALANCEN**

#### **Varebeholdninger**

Ejendomme eller andel heraf klassificeres som varebeholdninger, når projektudvikling med henblik på videresalg påbegyndes.

Varebeholdninger måles til kostpris eller nettorealisationsværdi, hvis denne er lavere. Nettorealisationsværdien for varebeholdninger opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salg- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealisationsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Kostpris for opførelse af fast ejendom og projektering omfatter kostpris for råvarer, hjælpematerialer og direkte løn med tillæg af indirekte produktionsomkostninger. Der sker indregning af finansieringsomkostninger fra tidspunktet for lokalplanens godkendelse og indtil projektets afslutning.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

#### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

-fortsættes-

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

-fortsat-

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling og forpligtelsen.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

**RESULTATOPGØRELSE FOR 2015**

	<b>2015</b>
	<b>Kr.</b>
<b>Note</b>	
1 <b>BRUTTORESULTAT</b> .....	-2.502
2 <b>Finansielle omkostninger</b> .....	-66.440
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	-68.942
3 <b>Skat af årets resultat</b> .....	16.201
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	-52.741
 der af direktionen foreslås disponeret således:	
Udbytte .....	0
Overført til næste år .....	-52.741
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	-52.741

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015****AKTIVER**

Note	<b>2015</b>
	<b>Kr.</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER:</b>	
<b>4 VAREBEHOLDNINGER:</b>	
Varer under fremstilling .....	60.692.058
<b>TILGODEHAVENDER:</b>	
Tilgodehavende selskabsskat .....	16.201
Andre tilgodehavender .....	80.000
<b>TILGODEHAVENDER I ALT .....</b>	<b>96.201</b>
<b>LIKVIDE BEHOLDNINGER .....</b>	<b>46.873</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT .....</b>	<b>60.835.133</b>
<b>AKTIVER I ALT .....</b>	<b>60.835.133</b>

**BALANCE PR. 31. DECEMBER 2015****PASSIVER**

Note	<u>2015</u> <u>Kr.</u>
<b>EGENKAPITAL:</b>	
Anpartskapital .....	50.000
Overført resultat .....	-52.741
Foreslået udbytte for regnskabsåret .....	<u>0</u>
<b>5 EGENKAPITAL I ALT .....</b>	<b><u>-2.741</u></b>
 <b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE:</b>	
Modtagne forudbetalinger.....	64.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	60.758.498
Anden gæld .....	<u>15.375</u>
<b>KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT .....</b>	<b><u>60.837.873</u></b>
 <b>GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT .....</b>	 <b><u>60.837.873</u></b>
 <b>PASSIVER I ALT .....</b>	 <b><u>60.835.133</u></b>
 <b>6 SIKKERHEDSSTILLELSE OG EVENTUALFORPLIGTELSE</b>	

**SPECIFIKATIONER TIL ÅRSRAPPORTEN**

**Note**

**1 BRUTTORESULTAT**

Selskabets ledelse har med henvisning til årsregnskabslovens § 32 valgt at sammendrage posterne omsætning, vareforbrug samt andre eksterne omkostninger i posten bruttofortjeneste.

	<b>2015</b>
	<b>kr.</b>
<b>2 SKAT AF ÅRETS RESULTAT:</b>	
Skat af årets skattepligtige indkomst .....	-16.201
Årets regulering udskudt skat .....	0
	<hr/>
	-16.201

**3 FINANSIELLE OMKOSTNINGER:**

Selskabets rentekomkostning af mellemværende med tilknyttede virksomheder andrager i regnskabsåret 66.440 kr.

**4 VAREBEHOLDNINGER:**

Varer under fremstilling omfatter selskabets ejendom, der udvikles med henblik på videresalg inden for en kortere årrække.

**5 EGENKAPITAL:**

	<b>Anparts- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Saldo primo .....	0	0	0
Tilgang ved stiftelse .....	50.000	0	0
Fordeling af årets resultat .....	0	-52.741	-52.741
Foreslået udbytte til anpartshaverne .....	0	0	0
	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	50.000	-52.741	-52.741

**6 SIKKERHEDSSTILLELSER OG EVENTUALFORPLIGTELSER:**

**Sikkerhedsstillelser:**

Selskabet har til sikkerhed for Arena Holding ApS' mellemværende med lånekreditor givet transport i modtagne deponeringer for solgte boliger.

**Eventualforpligtelser:**

Byhusene I ApS er sambeskattet med modervirksomheden PSD ApS og moderselskabets øvrige datterselskaber. Som helejet datterselskab hæfter Byhusene I ApS ubegrænset og solidarisk med de øvrige virksomheder inden for sambeskatningskredsen for danske selskabsskatter samt dansk kildeskat på renter, royalties og udbytter for alle tilknyttede danske selskaber i koncernen. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.