

## Ejendomsselskabet Byleddet 4 ApS

Byleddet 4

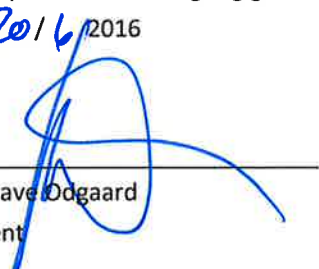
4000 Roskilde

CVR-nummer 36 89 99 05

### Årsrapport

8. maj 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling  
den 20/6/2016

  
\_\_\_\_\_  
Vivi Havelodgaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors reviewerklæring	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Aktiver	10
Passiver	11
Noter	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

Ejendomsselskabet Byleddet 4 ApS

Byleddet 4

4000 Roskilde

Hjemstedskommune:

Roskilde

CVR-nummer:

36 89 99 05

Regnskabsperiode:

8. maj 2015 - 31. december 2015

### Bestyrelse

Troels Dalgaard

Vivi Have Odgaard

Mogens Perregaard

### Direktion

Vivi Have Odgaard

### Revisor

Dansk Revision Roskilde

Godkendt revisionsaktieselskab

Køgevej 46A

4000 Roskilde

Kontaktpersoner:

John Lorey Petersen

Finn Christensen

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 8. maj 2015 - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Byleddet 4 ApS.

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

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 8. maj 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, 17. juni 2016

**Direktionen:**



Vivi Have Odgaard

**Bestyrelsen:**



Troels Dalgaard

Mogens Perregaard



Vivi Have Odgaard

## Den uafhængige revisors reviewerklæring

---

### Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet Byleddet 4 ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Byleddet 4 ApS for regnskabsåret 8. maj 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

### 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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi skal udtrykke en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 8. maj 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, 17. juni 2016

### Dansk Revision Roskilde

Godkendt revisionsaktieselskab, CVR-nr. 14678093

  
John Lorey Petersen  
Partner, registreret revisor

  
Finn Christensen  
Registreret revisor

## Ledelsesberetning

---

### Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består i udlejning af investeringsejendom.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Årets resultat udgør et underskud efter skat på DKK 18.452.

Balancesummen udgør pr. 31. december 2015 DKK 6.386.705.

Egenkapitalen udgør pr. 31. december 2015 DKK 131.548.

### Reetablering af egenkapital

Selskabets ledelse forventer, at selskabets egenkapital bliver reetableret via driften i de kommende regnskabsår eller via kapitalindskud.

### Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

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

### 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

#### Nettoomsætning

Lejeindtægten indregnes i resultatopgørelsen excl. moms.

#### Ejendommens driftsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter skatter og afgifter samt forsikringer og vedligeholdelsesarbejder.

#### Bruttofortjeneste

Lejeindtægter fratrukket ejendommens omkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v.

#### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved gæld, amortisering

## Anvendt regnskabspraksis

---

af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

### 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

### 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 indgår forventede brugstider som følger:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger, anlægsaktiver.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

#### 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.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i kreditinstitutter.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

		2015
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK
	<b>Perioden 8. maj - 31. december</b>	
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>237.179</b>
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>237.179</b>
	Finansielle indtægter	787
	Finansielle omkostninger	-261.218
	<b>Resultat før skat</b>	<b>-23.252</b>
1	Skat af årets resultat	4.800
	<b>Årets resultat</b>	<b>-18.452</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
	Overført resultat	-18.452
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>-18.452</b>

Note	Balance	2015 DKK
	<b>Aktiver pr. 31. december</b>	
	Grunde og bygninger	5.236.368
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>5.236.368</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>5.236.368</b>
	Udskudte skatteaktiver	6.965
	Andre tilgodehavender	207.681
	Periodeafgrænsningsposter	26.944
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>241.590</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>908.747</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>1.150.337</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>6.386.705</b>

		2015
Note	Balance	DKK
	<b>Passiver pr. 31. december</b>	
	Virksomhedskapital	150.000
	Overført resultat	-18.452
2	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>131.548</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	5.070.331
3	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5.070.331</b>
	Kortfristede del af langfristede gæld	211.009
	Forudbetalt husleje	40.000
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	931.652
	Selskabsskat	2.165
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.184.826</b>
	<b>Gælds- og hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>6.255.157</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>6.386.705</b>
4	Eventualforpligtelser	
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	

2015

**Noter**

DKK

**1 Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat	2.165
Regulering af udskudt skat	-7.440
Regulering af udskudt skat tidligere år	475
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>-4.800</b>

**2 Egenkapital**

	Virksom- hedskapi- tal	Overført resultat	I alt
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Stiftelse af selskab	150	0	150
Årets resultat	0	-18	-18
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>150</b>	<b>-18</b>	<b>132</b>

Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.

**3 Langfristede gældsforpligtelser**

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	4.277.140
Kursværdi af den samlede prioritetsgæld udgør	5.452.957

**4 Eventualforpligtelser**

Ingen.

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, DKK 5.393.885, er der givet pant i grunde og bygninger med nominelt DKK 5.500.000.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut, indestående pr. 31. december 2015, er der givet pant i grunde og bygninger med nominelt DKK 2.500.000.

Grunde og bygningers regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør DKK 5.236.368.

Selskabets kreditinstitut har stillet garanti overfor realkreditinstitut på DKK 5.500.000.

Sikringskonto i kreditinstitut på DKK 393.125 er stillet til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut.