

REALBYG Storkøbenhavn A/S

Plantevej 39
2870 Dyssegård

Årsrapport
1. januar 2017 - 31. december 2017

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

11/06/2018

Ivan Léon Siehr
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Pengestrøm	13
------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	REALBYG Storkøbenhavn A/S Plantevej 39 2870 Dyssegård Telefonnummer: 22732100 e-mailadresse: mail@realbyg.as CVR-nr: 37830151 Regnskabsår: 01/01/2017 - 31/12/2017
Revisor	REVISIONSFIRMAET ALBRECHTSEN STATS-AUTORISERET REVISIONSAKTIESELSKAB Lindevangs Alle 4 2000 Frederiksberg DK Danmark CVR-nr: 77926410 P-enhed: 1004398732

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for REALBYG Storkøbenhavn A/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 11/06/2018

Direktion

Ivan León Siehr

Bestyrelse

Gert Niemann
Formand

Bo Feldborg

Tine Siehr Lykfeldt

Ivan León Siehr

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i REALBYG Storkøbenhavn A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for REALBYG Storkøbenhavn A/S for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, pengestrømsopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. 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 og pengestrømme for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme

revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Frederiksberg, 11/06/2018

Peter Nielsen , mne35465
Statsautoriseret revisor
REVISIONSFIRMAET ALBRECHTSEN STATSAUTORISERET
REVISIONSAKTIESELSKAB
CVR: 77926410

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedformål er at købe og udvikle ejendomme i Storkøbenhavn for at sikre en fremtidssikker og livsbekræftende boligstil i mange årtier fremover .

Idé

REALBYG vil bygge kvalitetsboliger i Storkøbenhavn i et smukt og harmonisk design i mange år fremover.

Det skal som udgangspunkt være lavenergihuse, som sparer miljøet og giver en meget lav ejerudgift pr. måned.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har indgået en købsaftale med overtagelse af 2 matrikler, som ved løbende overtagelse i 2018 vil blive omdannet fra et tilgroet og nedslidt hus til et lille boligparadis for tre familier på en meget stille villavej i den grønne del af Brønshøj. Selskabet har solgt det ene dobbelthus, som vil stå færdigt i 2. halvår af 2018. Villaen forventes solgt i 2018, og vil dermed stå færdig nogenlunde samtidig med dobbelthuset

Årets underskud er -13.557 kr. og en egenkapital pr. 31. december 2017 på 966.519 kr.

Fremtidig udvikling

Selskabets aktivitet for 2018 er at udvikle ejendomme i Brønshøj. Derfor forventer selskabet et positivt resultat for 2018.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er ikke efter regnskabets afslutning indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Generelt

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelse

Distributionsomkostninger

Distributionsomkostninger omfatter omkostninger til repræsentation, annonce og reklame.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til revision, forsikringer, internet og småanskaffelser.

Øvrige finansielle omkostninger

Øvrige finansielle omkostninger omfatter rentekomkostninger på Gæld til selskabsdeltagere og ledelse samt bank.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disse skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balance

Varebeholdninger

Ejendomme, igangværende projektudviklingssager og ubebyggede grunde, som ikke anses at være til vedvarende eje eller brug, måles til kostpris eller nettorealiseringsværdi, hvor denne er lavere, og opføres under ejendomme til videresalg. Ejendommene til videresalg består af ubebyggede grunde, der ejes med henblik på projektudviklingsaktiviteter, og færdigopførte boliger til videresalg.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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 indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og udskudt skat.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af selskabskapitalen og de omkostninger, der er forbundet hermed, samt optagelse af lån, afdrag på rentebærende gæld, og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet bankgæld.

Resultatopgørelse 1. jan. 2017 - 31. dec. 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Distributionsomkostninger		0	-5.442
Administrationsomkostninger		-12.203	-19.114
Resultat af ordinær primær drift		-12.203	-24.556
Øvrige finansielle omkostninger		-5.178	-986
Ordinært resultat før skat		-17.381	-25.542
Skat af årets resultat		3.824	5.619
Årets resultat		-13.557	-19.923
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-13.557	-19.923
I alt		-13.557	-19.923

Balance 31. december 2017

Aktiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Fremstillede varer og handelsvarer		1.380.104	1.163.454
Varebeholdninger i alt	1	1.380.104	1.163.454
Udskudte skatteaktiver		9.443	5.619
Andre tilgodehavender		185	28.489
Tilgodehavender i alt		9.628	34.108
Likvide beholdninger		730	44.706
Omsætningsaktiver i alt		1.390.462	1.242.268
Aktiver i alt		1.390.462	1.242.268

Balance 31. december 2017

Passiver

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Registreret kapital mv.		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		-33.481	-19.923
Egenkapital i alt		966.519	980.077
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.000	6.875
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		150.000	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		52	52
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		268.891	255.264
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		423.943	262.191
Gældsforpligtelser i alt		423.943	262.191
Passiver i alt		1.390.462	1.242.268

Pengestrøm

	2017	2016
	kr.	kr.
Årets resultat	-13.557	-19.923
Reguleringer		
Renteudgifter og lignende udgifter	5.178	986
Skat af årets resultat	-3.824	-5.619
Ændring i udskudt skat	3.824	5.619
Ændring i driftskapital		
Ændring i varebeholdninger	-216.650	-1.163.454
Ændring i tilgodehavender	24.480	-34.108
Ændringer i leverandørgæld mv.	161.751	262.191
<i>Pengestrøm fra primær drift før finansielle poster</i>	-38.798	-954.308
Betalte finansielle omkostninger	-5.178	-986
<i>Pengestrøm fra ordinær drift</i>	-43.976	-955.294
Pengestrømme vedrørende driftsaktivitet	-43.976	-955.294
Kontant kapitalforhøjelse	0	1.000.000
Pengestrømme vedrørende finansieringsaktivitet	0	1.000.000
Ændring i likvider	-43.976	44.706
Likvide beholdninger (primo)	44.706	0
Likvider primo	44.706	0
Likvider ultimo	730	44.706
<i>Specifikation af likvider ultimo</i>		
Likvide beholdninger (ultimo)	730	44.706
Likvider (ultimo)	730	44.706

Noter

1. Varebeholdninger i alt

	2017 kr.	2016 kr.
Forudbetaling vedr. handelsejendomme	950.000	950.000
Afholdte udgifter vedr. handelsejendomme	375.538	194.468
Renter i liggeperioden	54.566	18.986
	1.380.104	1.163.454

2. Oplysning om eventualforpligtelser

Købsaftale

Selskabet har indgået en købsaftale på 3.720 t.kr. med overtagelse, når byggeprojekterne bliver videresolgt til kommende beboere. Selskabet har forudbetalt 950 t.kr. for denne aftale. Ved salg af boligerne bliver en forpligtelse på restkøbesummen 2.770 t.kr. udløst.

Selskabet har forpligtet sig til at dække sælgers liggeudgifter indtil overtagelsen. Disse omkostninger udgør t.kr. 15 pr. måned.

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Siehr Holding ApS ApS, CVR-nr. 37 82 90 48 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat. Pr. 31. december 2017 er der ingen skyldig selskabsskat i de sambeskattede selskaber.

Selskabet hæfter desuden ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

3. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2017	2016
Antal ansatte, primo	2	0
Gennemsnitligt antal ansatte	2	2
Antal ansatte, ultimo	2	2