

REALBYG Storkøbenhavn A/S

Plantevej 39, 4 th
2870 Dyssegård

Årsrapport
1. januar 2018 - 31. december 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

09/06/2019

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
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

REALBYG Storkøbenhavn A/S
Plantevej 39, 4 th
2870 Dyssegård

Telefonnummer: 22732100

e-mailadresse: mail@realbyg.as

CVR-nr: 37830151

Regnskabsår: 01/01/2018 - 31/12/2018

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 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 09/06/2019

Direktion

Ivan Léon Siehr

Bestyrelse

Gert Niemann
Formand

Ivan Léon Siehr

Bo Feldborg

Tine Siehr Lykfeldt

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 2018 - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018 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 revisionshandling, 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, 09/06/2019

Peter Undall-Behrend Nielsen , mne35465

Statsaut. 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 i året solgt én matrikel fra, hvor der nu er bygget et etfamiliehus. På den anden matrikel står der nu et flot dobbelthus, så formålet med at omdanne stedet fra en tilgroet have og et nedslidt hus til et lille boligparadis for tre familier er lykket. Selskabet har solgt hele dobbelthus. Dobelthuset er først blevet udstykket i 2019, hvorfor indtægten på dobbelthuset først vil blive realiseret i 2019.

Årets overskud er 176.385 kr. og en egenkapital pr. 31. december 2018 på 1.142.904 kr.

Fremtidig udvikling

Selskabets aktivitet for 2019 er fortsat at udvikle ejendomme i København. Ledelsen forventer et positivt resultat for 2019.

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. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år på nær fjernelse af pengestrømsopgørelsen, som ikke mere er standard i Regnskab Basis.

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

Nettomsætning

Indtægter ved salg af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Produktionsomkostninger består blandt andet af omkostninger til køb af grunde, byggeledelse, liggeomkostninger, ejendomsmæglerhonorar, juridisk bistand, mm.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til revision, internet og småanskaffelser.

Øvrige finansielle omkostninger

Øvrige finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger på Gæld til selskabsdeltagere og ledelse samt bank. Låneomkostninger, der vedrører ejendomme til videresalg henføres til kostprisen for sådanne aktiver.

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

Varebeholdinger

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.

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 gælds metode 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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 nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. jan. 2018 - 31. dec. 2018

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Nettoomsætning		2.080.000	0
Produktionsomkostninger		-1.840.644	0
Bruttoresultat		239.356	0
Administrationsomkostninger		-7.383	-12.203
Resultat af ordinær primær drift		231.973	-12.203
Øvrige finansielle omkostninger		-5.839	-5.178
Ordinært resultat før skat		226.134	-17.381
Skat af årets resultat		-49.749	3.824
Årets resultat		176.385	-13.557
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		176.385	-13.557
I alt		176.385	-13.557

Balance 31. december 2018

Aktiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Fremstillede varer og handelsvarer		3.787.980	1.380.104
Varebeholdninger i alt	1	3.787.980	1.380.104
Udskudte skatteaktiver		0	9.443
Andre tilgodehavender		282.843	185
Tilgodehavender i alt		282.843	9.628
Likvide beholdninger		940	730
Omsætningsaktiver i alt		4.071.763	1.390.462
Aktiver i alt		4.071.763	1.390.462

Balance 31. december 2018

Passiver

	Note	2018 kr.	2017 kr.
Registreret kapital mv.		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		142.904	-33.481
Egenkapital i alt		1.142.904	966.519
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		1.697.344	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		401.370	5.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		150.000	150.000
Skyldig selskabsskat		40.306	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		223.558	52
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		416.281	268.891
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.928.859	423.943
Gældsforpligtelser i alt		2.928.859	423.943
Passiver i alt		4.071.763	1.390.462

Noter

1. Varebeholdninger i alt

	2017	2016
	kr.	kr.
Forudbetaling vedr. handelsejendomme	0	950.000
Afholdte udgifter vedr. handelsejendomme	3.448.812	375.538
Renter i liggeperioden	339.168	54.566
	3.787.980	1.380.104

2. Oplysning om eventualforpligtelser

Købsaftale

Selskabet har indgået en købsaftale på 2.480 t.kr. med overtagelse, når dobbelthuset bliver videresolgt til kommende beboere.

Selskabet har forpligtet sig til at dække sælgers liggeudgifter indtil overtagelsen. Disse omkostninger udgør t.kr. 30 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 2018 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

	2018
Gennemsnitligt antal ansatte	0