

# **REALBYG Storkøbenhavn A/S**

Plantevej 39  
2870 Dyssegård

Årsrapport  
28. juni 2016 - 31. december 2016

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

**02/06/2017**

---

**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

<b>Virksomheden</b>	REALBYG Storkøbenhavn A/S Plantevej 39 2870 Dyssegård  Telefonnummer: 22 73 21 00 e-mailadresse: mail@realbyg.as  CVR-nr: 37830151 Regnskabsår: 28/06/2016 - 31/12/2016
<b>Bankforbindelse</b>	Danske Bank - Erhvervscenter Roskilde Stændertorvet 5 – 2. sal 4000 Roskilde
<b>Revisor</b>	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 28. juni - 31. december 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Gentofte, den 02/06/2017

## Direktion

Ivan Léon Siehr  
Adm. direktør

## Bestyrelse

Gert Niemann  
Bestyrelsesformand

Ivan Léon Siehr  
Bestyrelsesmedlem

Tine Siehr Lykfeldt  
Bestyrelsesmedlem

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i REALBYG Storkøbenhavn A/S

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for REALBYG Storkøbenhavn A/S for regnskabsåret 28. juni 2016 - 31. december 2016, 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 28. juni 2016 - 31. december 2016 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.

Gentofte, 02/06/2017

Peter Nielsen

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 er stiftet den 28. juni 2016 og har indgået en købsaftale med overtagelse af 2 matrikler, som ved løbende overtagelse i 2017/18 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.

Periodens underskud er -19.923 kr. og en egenkapital pr. 31. december 2016 på 980.077 kr.

## Fremtidig udvikling

Selskabets aktivitet for 2017 er at udvikle ejendomme i Brønshøj. Derfor forventer selskabet et betydeligt positivt resultat for 2017.

## 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. 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

## Resultatopgørelse

### Distributionsomkostninger

Distributionsomkostninger omfatter omkostninger til repræsentation, annonce og reklame.

### Administrationsomkostninger

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

### Finansielle poster

Finansielle poster indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger 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 projektudviklingsager 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 nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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.

**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 nettorealisationsværdi.

**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 28. jun 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.
Distributionsomkostninger .....		-5.442
Administrationsomkostninger .....		-19.114
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>-24.556</b>
Øvrige finansielle omkostninger .....		-986
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>-25.542</b>
Skat af årets resultat .....		5.619
<b>Årets resultat .....</b>		<b>-19.923</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat .....		-19.923
<b>I alt .....</b>		<b>-19.923</b>

# Balance 31. december 2016

## Aktiver

	Note	2016 kr.
Fremstillede varer og handelsvarer .....		1.163.454
<b>Varebeholdninger i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>1.163.454</b>
Udskudte skatteaktiver .....		5.619
Andre tilgodehavender .....		28.489
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>34.108</b>
Likvide beholdninger .....		44.706
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>1.242.268</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>1.242.268</b>

# Balance 31. december 2016

## Passiver

	Note	2016 kr.
Registreret kapital mv. ....		1.000.000
Overført resultat .....		-19.923
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>980.077</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		6.875
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring ..		52
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse .....		255.264
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>262.191</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>262.191</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>1.242.268</b>

# Pengestrøm

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

# Noter

## 1. Varebeholdninger i alt

	<b>2016</b>
	<b>kr.</b>
Forudbetaling vedr. handelsejendomme	950.000
Afholdte udgifter vedr. handelsejendomme	213.454
<b>Handelsejendomme i alt</b>	<b>1.163.454</b>

## 2. Oplysning om eventualforpligtelser

### Købsaftale

Selskabet har indgået en købsaftale på 3.720 t.kr. med overtagelse i efteråret 2017, når byggeprojekterne bliver videregivet til kommende beboere. Selskabet har forudbetalt 950 t.kr. for denne aftale. Under forudsætning af, at ejendommen videregives, bliver en forpligtelse på restkøbesummen 2.770 t.kr. udløst. I modsat fald skal de 950 t.kr. tilbagebetales fra sælger.

Selskabet har forpligtet sig til at dække sælgers liggeudgifter indtil overtagelsen. Disse omkostninger udgør t.kr. 14 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 2016 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

	<b>2016</b>
Antal ansatte, primo .....	0
Gennemsnitligt antal ansatte .....	2
Antal ansatte, ultimo .....	2