

Byens Bolig ApS
Gladsaxevej 28 , 1 th., 2860 Søborg

CVR-nr. 87 63 44 18

Årsrapport 2015/2016
(38. regnskabsår)

Godkendt på den ordinære
generalforsamling den 27. juli 2016

Carsten Bugge Larsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring.....	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

Selskabsoplysninger

Selskab:

Byens Bolig ApS

Gladsaxevej 28 , 1 th.

2860 Søborg

CVR-nr.: 87 63 44 18

Hjemstedskommune: Gladsaxe

Direktion:

Carsten Bugge Larsen

Gladsaxevej 28 , 1 th.

2860 Søborg

Revisor:

Revisionsfirmaet Jan Kristensen, Registreret Revisionsanpartsselskab

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapport 2015/2016 for Byens Bolig ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Direktionen erklærer, at kravene til fravalg af revision er opfyldt.

Søborg, den 21. juli 2016

I direktionen:

Carsten Bugge Larsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til kapitalejerne i Byens Bolig ApS:

Vi har opstillet årsregnskab for Byens Bolig ApS for regnskabsåret 3. april 2015 - 2. april 2016 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som selskabet har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere indehaveren med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er selskabets ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, selskabet har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 21. juli 2016

REVISIONSFIRMAET JAN KRISTENSEN
REGISTRERET REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR-nr. 35 38 36 46

Jan Kristensen
registreret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter:

Selskabets hovedaktivitet er handel og drift af udlejningsejendomme samt handel med værdipapirer og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabet har i regnskabsåret 2015/2016 realiseret en bruttofortjeneste på tkr. 142 mod tkr. 161 året før. Årets resultat før skat udgør tkr. 544 mod tkr. -4 året før. Årets resultat efter skat udgør tkr. 424 mod tkr. -3 året før. Herefter udgør selskabets egenkapital tkr. 1.821.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning:

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkel regnskabspost herunder.

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.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter

Resultatopgørelsen:

Bruttofortjeneste:

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne nettoomsætning, andre driftsindtægter, direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser.

Nettoomsætning:

Lejeindtægter indregnes i den periode, de vedrører.

Rettigheder og lignende indtægter indregnes i den periode, hvor der er erhvervet endelig ret til indtægten.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Konsulenthonorarer indregnes i den periode, hvor arbejdet er afsluttet og faktureringsmodent.

Salg af ejendomme indregnes i den periode, hvor der er indgået endelig og bindende aftale om afhændelsen heraf.

Andre driftsindtægter:

Andre driftsindtægter omfatter fortjeneste ved afhændelse af anlægsaktiver.

Direkte omkostninger:

Direkte omkostninger vedrører for udlejningsaktivitetens vedkommende udgifterne vedr. ejendommens drift såsom ejendomsskat, fællesudgifter samt vedligeholdelsesomkostninger mv.

Direkte omkostninger vedrører ved salg af ejendomme kostprisen for ejendomme, der sælges, med tillæg af salgsomkostninger, der direkte relaterer sig til salget af ejendommene.

Andre eksterne omkostninger :

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle poster:

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat:

Skat af årets skattepligtige indkomst er afsat med 22 %. Tillæg, fradrag og godtgørelser vedrørende skattebetalingen medtages under finansielle poster.

Udskudt skat hensættes med 22 % af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier. Regulering af udskudt skat, herunder regulering af udskudt skat som følge af ændring i skattesats, er medtaget i resultatopgørelsen under "Skat af årets resultat".

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoaktiver.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Balancen:

Materielle anlægsaktiver:

Grunde og bygninger optages er indregnet til anskaffelsespris med tillæg af opskrivning til dagsværdi. Opskrivningen er sket i medfør af reglerne i årsregnskabslovens § 41. Afskrivninger på bygninger sker på baggrund af anskaffelsessummen med tillæg af foretagens opskrivning, og er baseret på aktivernes forventede levetid, og der er i al væsentlighed anvendt følgende forventede brugstider ved beregningen af afskrivningerne:

Bygninger.....	50 år
Grunde	afskrives ikke

Driftsmateriel og inventar optages til anskaffelsessum med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningerne er baseret på aktivernes forventede levetid, og der er i al væsentlighed anvendt følgende forventede brugstider ved beregningen af afskrivningerne:

Driftsmateriel og inventar	5 år
----------------------------------	------

Driftsmateriel og inventar med en anskaffelsessum under kr. 12.800 udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Udgifter til edb-programmer (software) under kr. 12.800 samt udgifter til udvikling, tilretning mv. af edb-systemer udgiftsføres i det år, hvor udgiften er afholdt.

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.

Tilgodehavender:

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Værdipapirer:

Værdipapirer måles til den officielle kursværdi på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Gældsforpligtelser:

Gældsforpligtelser indregnes til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

For realkreditlån, som er kontantlån, svarer den amortiserede kostpris til den kontante restgæld.

Resultatopgørelse for perioden 3. april 2015 - 2. april 2016

<u>Note</u>		2014/ 2015 <u>tkr.</u>
	Bruttofortjeneste.....	142.259 161
1	Personaleomkostninger.....	-58.000 -80
	Resultat før af- og nedskrivninger.....	84.259 81
2	Af- og nedskrivninger.....	-45.047 -45
	Resultat før finansielle poster.....	39.212 36
	Finansielle indtægter.....	523.414 3
	Finansielle omkostninger.....	-18.702 -43
	Resultat før skat.....	543.924 -4
3	Skat af årets resultat.....	-119.742 1
	Årets resultat.....	424.182 -3
	Årets resultat foreslås disponeret således:	
	Overført resultat.....	424.182 -3
	Resultatdisponering i alt.....	424.182 -3

Balance pr. 2. april 2016

Aktiver

<u>Note</u>		2/4 2015 <u>tkr.</u>
	Anlægsaktiver:	
4	Materielle anlægsaktiver:	
	Grunde og bygninger.....	<u>2.273.814</u> <u>2.319</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt.....	<u>2.273.814</u> <u>2.319</u>
	 Anlægsaktiver i alt.....	 <u>2.273.814</u> <u>2.319</u>
	Omsætningsaktiver:	
	Tilgodehavender:	
	Periodeafgrænsningsposter.....	<u>1.343</u> <u>1</u>
	Tilgodehavender i alt.....	<u>1.343</u> <u>1</u>
	 Værdipapirer:	
	Andre værdipapirer og kapitalandele.....	<u>781.474</u> <u>0</u>
	Værdipapirer i alt	<u>781.474</u> <u>0</u>
	 Likvide beholdninger.....	 <u>7.760</u> <u>120</u>
	 Omsætningsaktiver i alt.....	 <u>790.577</u> <u>121</u>
	 Aktiver i alt.....	 <u>3.064.391</u> <u>2.440</u>

Balance pr. 2. april 2016

Passiver

<u>Note</u>		2/4 2015 <u>tkr.</u>
5	Egenkapital:	
	Selskabskapital.....	125.000 125
	Opskrivningshænlæggelser	1.590.905 1.591
	Overført resultat.....	105.586 -319
	Egenkapital i alt.....	<u>1.821.491 1.397</u>
	Hensatte forpligtelser:	
	Hensættelser til udskudt skat.....	326.230 207
	Hensatte forpligtelser i alt.....	<u>326.230 207</u>
	Gældsforpligtelser:	
6	Langfristede gældsforpligtelser:	
	Gæld til realkreditinstitutter.....	533.377 595
	Depositum, lejemål.....	73.489 73
	Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	<u>606.866 668</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser:	
	Kortfristet prioritetsgæld.....	62.000 61
	Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	17.000 34
	Anden gæld.....	230.804 73
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	<u>309.804 168</u>
	Gældsforpligtelser i alt.....	<u>916.670 836</u>
	Passiver i alt.....	<u>3.064.391 2.440</u>
7	Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	

Noter til årsrapporten

		2014/ 2015 <u>tkr.</u>
1	Personaleomkostninger:	
	Løn og gager.....	58.000 80
	Andre omkostninger til social sikring	<u>0</u> <u>0</u>
		<u>58.000</u> <u>80</u>
2	Af- og nedskrivninger:	
	Afskrivninger.....	<u>45.047</u> <u>45</u>
		<u>45.047</u> <u>45</u>
3	Skat af årets resultat:	
	Den udgifts-/indtægtsførte selskabsskat specificeres således	
	Skat af årets skattepligtige indkomst.....	0 0
	Regulering af hensættelse til udskudt skat.....	<u>119.742</u> <u>-1</u>
		<u>119.742</u> <u>-1</u>

Noter til årsrapporten - fortsat

4 Anlægsoversigt:

	<u>Grunde og bygninger</u>
Anskaffelsessum primo.....	468.347
Årets tilgang.....	0
Årets afgang til kostpriser.....	<u>0</u>
Anskaffelsessum primo.....	<u>468.347</u>
Opskrivninger primo.....	2.039.622
Årets regulering af opskrivninger	<u>0</u>
Opskrivninger ultimo.....	<u>2.039.622</u>
Afskrivninger primo.....	189.108
Årets af- og nedskrivninger.....	45.047
Af- og nedskrivninger vedr. årets afgang.....	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger ultimo.....	<u>234.155</u>
Balanceværdi ultimo.....	<u>2.273.814</u>

5 Egenkapital:

	Selskabs-	Reserve for	Overført
	<u>kapital</u>	<u>opskrivninger</u>	<u>resultat</u>
Saldo pr. 3. april 2015.....	125.000	1.590.905	-318.596
Årets resultat.....	0	0	424.182
Årets udbytte.....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo pr. 2. april 2016.....	<u>125.000</u>	<u>1.590.905</u>	<u>105.586</u>

Noter til årsrapporten - fortsat

6 **Langfristede gældsforpligtelser:**

Senere end 5 år fra balancedatoen forfalder tkr. 293 af restgælden på prioritetsgælden.

7 **Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser**

I selskabets ejendomme, der har en bogført værdi pr. 2. april 2016 på kr. 2.273.814, er tinglyst følgende hæftelser:

	Tinglyst hæftelse	Rest- gæld
1. Ejerpantebrev overfor ejerforeningerne	54.000	0
2. Realkreditpantebreve.....	1.114.000	595.377
3. Ejerpantebrev.....	700.000	0
I alt	<u>1.868.000</u>	<u>595.377</u>

Der påhviler ikke selskabet eventualforpligtelser udover sædvanlige garantiforpligtelser på solgte tjenesteydelser mv.