

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

CVR-nr. 87 63 44 18

Årsrapport for regnskabsåret

3. april 2018 - 2. april 2019
(41. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 28. august 2019

Carsten Bugge Larsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring.....	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

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 behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 3. april 2018 - 2. april 2019 for Byens Bolig ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen oplyser at betingelserne for fravalg af revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 2. april 2019 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 3. april 2018 - 2. april 2019.

Det er endvidere vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 27. august 2019

I direktionen:

Carsten Bugge Larsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til kapitalejerne i Byens Bolig ApS:

Vi har opstillet årsregnskabet for Byens Bolig ApS for regnskabsåret 3. april 2018 - 2. april 2019 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.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabet med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisorer's 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 27. august 2019

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

Jan Kristensen
registreret revisor
MNE-nr.: mne8461

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter:

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 3. april 2018 - 2. april 2019 realiseret en bruttoavance på tkr. 7 mod tkr. 71 året før. Årets resultat før skat udgør tkr. 18 mod tkr. -320 året før. Årets resultat efter skat udgør tkr. 18 mod tkr. -285 året før. Herefter udgør selskabets egenkapital tkr. 691.

Begivenheder efter balancedagen:

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.

Selskabet har i henhold til undtagelsesbestemmelserne i årsregnskabslovens § 32 udarbejdet resultatopgørelsen i sammendraget form, således at sammensætningen af bruttofortjenesten ikke er vist.

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 eller finansielle omkostninger.

Resultatopgørelsen:

Samtlige væsentlige poster i resultatopgørelsen er periodiseret, således at de omfatter den fulde regnskabsperiode frem til den 2. april 2019.

Bruttofortjeneste:

Posten "Bruttofortjeneste" omfatter regnskabsposterne "Nettoomsætning", "Vareforbrug", "Andre driftsindtægter" og "Andre eksterne omkostninger".

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Nettoomsætning:

Lejeindtægter indregnes i den periode, de vedrører.

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

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

Direkte omkostninger:

Direkte omkostninger vedrører for udlejningsaktivitetens vedkommende udgifterne vedr. ejendommenes 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.

Personaleomkostninger :

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle poster:

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

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Skat:

Skat af årets skattepligtige indkomst og forskydning i udskudt skat er afsat med 22,0 %. Tillæg, fradrag og godtgørelser vedrørende skattebetalingen medtages under finansielle poster.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i en note.

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 anskaffessummen 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:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger.....	50 år	20%
Grundværdi.....	Afskrives ikke	100%

Driftsmateriel og inventar med en anskaffessum under kr. 13.800 udgiftsføres i anskaffelsesåret.

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

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis af- og nedskrivninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver:

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver indregnet til kostpris vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse udover det, som udtrykkes ved afskrivning.

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

Omsætningsaktiver:

Varebeholdninger:

Varebeholdninger måles til kostpris opgjort efter FIFO-metoden. Er nettorealisationsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Varebeholdninger er nedskrevet for ukurans.

Tilgodehavender:

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

Værdipapirer:

Børsnoterede værdipapirer, der indregnes under omsætningsaktiver, måles til dagsværdien på balancedagen.

Egenkapital og udbytte:

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på en generalforsamling. Udbytte, som forventes udloddet for året, indregnes som en særskilt post under egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Gældsforpligtelser:

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris.

Gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi der, sædvanligvis svarer til den nominelle restgæld.

Omregning af fremmed valuta:

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsen opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelse for perioden 3. april 2018 - 2. april 2019

<u>Note</u>		2017/ 2018 <u>tkr.</u>
	Bruttofortjeneste.....	6.883 71
1	Personaleomkostninger.....	-63.000 -70
2	Af- og nedskrivninger.....	<u>-15.097</u> <u>-17</u>
	Resultat før finansielle poster.....	-71.214 -16
	Andre finansielle indtægter.....	105.983 1
3	Øvrige finansielle omkostninger.....	<u>-16.961</u> <u>-305</u>
	Resultat før skat.....	17.808 -320
4	Skat af årets resultat.....	<u>0</u> <u>35</u>
	Årets resultat.....	<u>17.808</u> <u>-285</u>
	Årets resultat foreslås disponeret således:	
	Foreslået udbytte.....	0 0
	Overført resultat.....	<u>17.808</u> <u>-285</u>
	Resultatdisponering i alt.....	<u>17.808</u> <u>-285</u>

Balance pr. 2. april 2019

Aktiver

<u>Note</u>		2/4 2018 <u>tkr.</u>
	Anlægsaktiver:	
	Materielle anlægsaktiver:	
5	Grunde og bygninger.....	<u>826.052</u> <u>841</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt.....	<u>826.052</u> <u>841</u>
	Anlægsaktiver i alt.....	<u>826.052</u> <u>841</u>
	Omsætningsaktiver:	
	Tilgodehavender:	
	Andre tilgodehavender.....	<u>198</u> <u>0</u>
	Tilgodehavender i alt.....	<u>198</u> <u>0</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele.....	<u>0</u> <u>0</u>
	Likvide beholdninger.....	<u>375.157</u> <u>369</u>
	Omsætningsaktiver i alt.....	<u>375.355</u> <u>369</u>
	Aktiver i alt.....	<u>1.201.407</u> <u>1.210</u>

Balance pr. 2. april 2019

Passiver

<u>Note</u>		2/4 2018 <u>tkr.</u>
6	Egenkapital:	
	Selskabskapital.....	125.000 125
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode.....	609.317 609
	Overført resultat.....	-42.852 -61
	Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	0 0
	Egenkapital i alt.....	<u>691.465</u> <u>673</u>
	Hensatte forpligtelser:	
	Hensættelser til udskudt skat.....	0 0
	Hensatte forpligtelser i alt.....	<u>0</u> <u>0</u>
	Gældsforpligtelser:	
7	Langfristede gældsforpligtelser:	
	Langfristet gæld til realkreditinstitutter.....	149.676 173
	Anden langfristet gæld.....	0 29
	Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	<u>149.676</u> <u>202</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser:	
	Kortfristet prioritetsgæld.....	26.000 29
	Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	22.500 21
	Anden gæld.....	<u>311.766</u> <u>285</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	<u>360.266</u> <u>335</u>
	Gældsforpligtelser i alt.....	<u>509.942</u> <u>537</u>
	Passiver i alt.....	<u>1.201.407</u> <u>1.210</u>
8	Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	

Noter til årsrapporten

2017/
2018
tkr.

1 **Personaleomkostninger:**

Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede personer: 0

Løn og gager.....	<u>63.000</u>	<u>70</u>
	<u>63.000</u>	<u>70</u>

2 **Af- og nedskrivninger:**

Afskrivninger.....	<u>15.097</u>	<u>17</u>
	<u>15.097</u>	<u>17</u>

3 **Øvrige finansielle omkostninger:**

Andre renteudgifter.....	<u>16.961</u>	<u>305</u>
	<u>16.961</u>	<u>305</u>

4 **Skat af årets resultat:**

Den udgifts-/indtægtsførte selskabsskat specificeres således:

Skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	0
Regulering af hensættelse til udskudt skat.....	0	-35
Regulering af skat i tidligere år.....	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>-35</u>

Det kan oplyses, at negativ udskudt skat pr.

2. april 2019 ved en skatteprocent på 22% udgør:.....	<u>31.003</u>
---	---------------

Noter til årsrapporten

2/4
2018
tkr.

5 Grunde og bygninger:

Anskaffelsessum primo, bygninger.....	188.292	188
Årets tilgang, bygninger.....	0	0
Årets afgang til kostpriser, bygninger.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Anskaffelsessum ultimo, bygninger.....	<u>188.292</u>	<u>188</u>
Opskrivninger primo.....	780.887	781
Årets regulering af opskrivninger	0	0
Årets afgang af opskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>
Opskrivninger ultimo.....	<u>780.887</u>	<u>781</u>
Afskrivninger primo, bygninger.....	128.030	111
Årets af- og nedskrivninger, bygninger.....	15.097	17
Af- og nedskrivninger vedr. årets afgang, bygninger.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger ultimo, bygninger.....	<u>143.127</u>	<u>128</u>
Balanceværdi ultimo, bygninger.....	<u>826.052</u>	<u>841</u>
Den offentlige ejendomsvurdering udgør, bygninger.....	<u>990.000</u>	

6 Egenkapital:

	Selskabs-	Reserve	Overført	Foreslået	
	<u>kapital</u>	for	resultat	udbytte	<u>I alt</u>
		opskrivn.			
Egenkapital primo.....	125.000	609.317	-60.660	0	673.657
Årets resultat.....	0	0	17.808	0	17.808
Foreslået udbytte.....	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital ultimo.....	<u>125.000</u>	<u>609.317</u>	<u>-42.852</u>	<u>0</u>	<u>691.465</u>

Noter til årsrapporten

7 **Langfristede gældsforpligtelser:**

Senere end 5 år fra balancedatoen forfalder tkr. 46 af restgælden på prioritetsgælden.

8 **Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser**

I selskabets ejendomme, der har en bogført værdi pr. 2. april 2019 på kr. 826.052, er tinglyst følgende hæftelser:

	Tinglyst hæftelse	Rest- gæld
1. Ejerpantebrev overfor ejerforeningerne	25.000	0
2. Realkreditpantebreve.....	475.000	175.676
3. Ejerpantebrev.....	700.000	0
I alt	<u>1.200.000</u>	<u>175.676</u>

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Carsten Bugge Larsen

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-461440334082
Tidspunkt for underskrift: 28-08-2019 kl.: 11:28:06
Underskrevet med NemID

Carsten Bugge Larsen

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-461440334082
Tidspunkt for underskrift: 28-08-2019 kl.: 11:28:06
Underskrevet med NemID

Jan Schmidt Kristensen

Som Revisor NEM ID
RID: 94724400
Tidspunkt for underskrift: 28-08-2019 kl.: 12:17:36
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: d26ec210KqQP25904001

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.