

Byens Bolig ApS
Gladsaxevej, 2860

CVR-nr. 87 63 44 18

Årsrapport for regnskabsåret

3. april 2017 - 2. april 2018
(40. regnskabsår)

Godkendt på den ordinære
generalforsamling den 30. august 2018

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

Generalforsamling:

Ordinær generalforsamling afholdes den 30. august 2018 på selskabets adresse.

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapport 2017/2018 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 30. august 2018

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 2017 - 2. april 2018 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 30. august 2018

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

Jan Kristensen
registreret revisor
MNE-nr.: mne8461

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 2017/2018 realiseret en bruttofortjeneste på tkr. 71 mod tkr. 1.645 året før. Årets resultat før skat udgør tkr. -320 mod tkr. 105 året før. Årets resultat efter skat udgør tkr. -285 mod tkr. 119 året før. Herefter udgør selskabets egenkapital tkr. 674.

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. 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.

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 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.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

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 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:

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:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger.....	50 år	20%
Grunde	afskrives ikke	100%

Driftsmateriel og inventar med en anskaffelsessum under kr. 13.200 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.

Fortjeneste eller 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 afskrivninger.

Tilgodehavender:

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

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Værdipapirer:

Værdipapirer måles til den officielle kursværdi på balancedagen.

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 2017 - 2. april 2018

<u>Note</u>		2016/ 2017 <u>tkr.</u>
	Bruttofortjeneste.....	71.306 1.645
1	Personaleomkostninger.....	-70.000 -59
	Resultat før af- og nedskrivninger.....	1.306 1.586
2	Af- og nedskrivninger.....	-17.259 -17
	Resultat før finansielle poster.....	-15.953 1.569
3	Finansielle indtægter.....	900 0
4	Finansielle omkostninger.....	-305.242 -1.464
	Resultat før skat.....	-320.295 105
5	Skat af årets resultat.....	35.306 14
	Årets resultat.....	-284.989 119
Årets resultat foreslås disponeret således:		
	Foreslået udbytte.....	0 0
	Overført resultat.....	-284.989 119
	Resultatdisponering i alt.....	-284.989 119

Balance pr. 2. april 2018

Aktiver

<u>Note</u>		2/4 2017 <u>tkr.</u>
	Anlægsaktiver:	
6	Materielle anlægsaktiver:	
	Grunde og bygninger.....	841.149 859
	Materielle anlægsaktiver i alt.....	841.149 859
	 Anlægsaktiver i alt.....	 841.149 859
	 Omsætningsaktiver:	
	Tilgodehavender:	
	Andre tilgodehavender.....	198 6
	Periodeafgrænsningsposter.....	0 0
	Tilgodehavender i alt.....	198 6
	 Værdipapirer:	
	Andre værdipapirer og kapitalandele.....	0 0
	Værdipapirer i alt	0 0
	 Likvide beholdninger.....	 369.876 650
	 Omsætningsaktiver i alt.....	 370.074 656
	 Aktiver i alt.....	 1.211.223 1.515

Balance pr. 2. april 2018

Passiver

<u>Note</u>		2/4 2017 <u>tkr.</u>
7	Egenkapital:	
	Selskabskapital.....	125.000 125
	Opskrivningshenslæggelser	609.317 609
	Overført resultat.....	-60.660 225
	Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	0 0
	Egenkapital i alt.....	<u>673.657</u> <u>959</u>
	Hensatte forpligtelser:	
	Hensættelser til udskudt skat.....	0 35
	Hensatte forpligtelser i alt.....	<u>0</u> <u>35</u>
	Gældsforpligtelser:	
8	Langfristede gældsforpligtelser:	
	Gæld til realkreditinstitutter.....	172.702 201
	Depositum, lejemål.....	29.066 29
	Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	<u>201.768</u> <u>230</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser:	
	Kortfristet prioritetsgæld.....	29.000 27
	Kortfristet gæld til banker.....	48 0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	21.250 18
	Anden gæld.....	<u>285.500</u> <u>246</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	<u>335.798</u> <u>291</u>
	Gældsforpligtelser i alt.....	<u>537.566</u> <u>521</u>
	Passiver i alt.....	<u>1.211.223</u> <u>1.515</u>
9	Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	

Noter til årsrapporten

		2016/ 2017 <u>tkr.</u>
1 Personaleomkostninger:		
Løn og gager.....	70.000	59
Andre omkostninger til social sikring	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>70.000</u>	<u>59</u>
2 Af- og nedskrivninger:		
Afskrivninger.....	<u>17.259</u>	<u>17</u>
	<u>17.259</u>	<u>17</u>
3 Finansielle indtægter:		
Kursgevinster ved værdipapirhandel.....	0	0
Udbytte.....	<u>900</u>	<u>0</u>
	<u>900</u>	<u>0</u>
4 Finansielle omkostninger:		
Renteudgifter.....	18.250	19
Valutakursreguleringer.....	0	31
Tab ved værdipapirhandel.....	<u>286.992</u>	<u>1.414</u>
	<u>305.242</u>	<u>1.464</u>

Noter til årsrapporten - fortsat

	2016/ 2017 <u>tkr.</u>
5 Skat af årets resultat:	
Den udgifts-/indtægtsførte selskabsskat specificeres således:	
Skat af årets skattepligtige indkomst.....	0 0
Regulering af hensættelse til udskudt skat.....	<u>-35.306 -14</u>
	<u>-35.306 -14</u>
 6 Anlægsoversigt:	
	<u>Grunde og bygninger</u>
 Anskaffelsessum primo.....	188.292
Årets tilgang.....	0
Årets afgang til kostpriser.....	<u>0</u>
Anskaffelsessum primo.....	<u>188.292</u>
 Opskrivninger primo.....	780.887
Årets regulering af opskrivninger	0
Årets afgang af opskrivninger	<u>0</u>
Opskrivninger ultimo.....	<u>780.887</u>
 Afskrivninger primo.....	110.771
Årets af- og nedskrivninger.....	17.259
Af- og nedskrivninger vedr. årets afgang.....	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger ultimo.....	<u>128.030</u>
 Balanceværdi ultimo.....	<u>841.149</u>

Noter til årsrapporten - fortsat

7 Egenkapital:	Selskabs-	Reserve for	Overført
	<u>kapital</u>	<u>opskrivninger</u>	<u>resultat</u>
Saldo pr. 3. april 2017.....	125.000	609.317	224.329
Opløsning af opskrivninger.....	0	0	0
Årets resultat.....	0	0	-284.989
Årets udbytte.....	0	0	0
Saldo pr. 2. april 2018.....	<u>125.000</u>	<u>609.317</u>	<u>-60.660</u>

8 **Langfristede gældsforpligtelser:**

Senere end 5 år fra balancedatoen forfalder tkr. 72 af restgælden på prioritetsgælden.

9 **Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser**

I selskabets ejendomme, der har en bogført værdi pr. 2. april 2018 på kr. 841.149, er tinglyst følgende hæftelser:

	Tinglyst	Rest-
	<u>hæftelse</u>	<u>gæld</u>
1. Ejerpantebrev overfor ejerforeningerne	25.000	0
2. Realkreditpantebreve.....	475.000	201.702
3. Ejerpantebrev.....	700.000	0
I alt	<u>1.200.000</u>	<u>201.702</u>

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