

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

CVR-nr. 87 63 44 18

Årsrapport 2016/2017
(39. regnskabsår)

Godkendt på den ordinære
generalforsamling den 11. august 2017

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 2016/2017 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 11. august 2017

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 2016 - 2. april 2017 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 11. august 2017
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 2016/2017 realiseret en bruttofortjeneste på tkr. 1.646 mod tkr. 143 året før. Årets resultat før skat udgør tkr. 105 mod tkr. 544 året før. Årets resultat efter skat udgør tkr. 119 mod tkr. 424 året før. Herefter udgør selskabets egenkapital tkr. 959.

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 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 foretagen 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. 12.900 udgiftsføres i anskaffelsesåret.

Udgifter til edb-programmer (software) under kr. 12.900 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.

Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Værdipapirer:

Værdipapirer måles til den officielle kursværdi på balancedagen.

Gældsforpligtelser:

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

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

Resultatopgørelse for perioden 3. april 2016 - 2. april 2017

<u>Note</u>		2015/ 2016 <u>tkr.</u>
	Bruttofortjeneste.....	1.646.305 143
1	Personaleomkostninger.....	<u>-59.580</u> <u>-58</u>
	Resultat før af- og nedskrivninger.....	1.586.725 85
2	Af- og nedskrivninger.....	<u>-17.259</u> <u>-45</u>
	Resultat før finansielle poster.....	1.569.466 40
3	Finansielle indtægter.....	0 523
4	Finansielle omkostninger.....	<u>-1.464.500</u> <u>-19</u>
	Resultat før skat.....	104.966 544
5	Skat af årets resultat.....	<u>13.777</u> <u>-120</u>
	Årets resultat.....	<u>118.743</u> <u>424</u>
	Årets resultat foreslås disponeret således:	
	Foreslået udbytte.....	0 0
	Overført resultat.....	<u>118.743</u> <u>424</u>
	Resultatdisponering i alt.....	<u>118.743</u> <u>424</u>

Balance pr. 2. april 2017

Aktiver

<u>Note</u>		2/4	2016
			<u>tkr.</u>
	Anlægsaktiver:		
6	Materielle anlægsaktiver:		
	Grunde og bygninger.....	858.408	2.274
	Materielle anlægsaktiver i alt.....	858.408	2.274
	Anlægsaktiver i alt.....	858.408	2.274
	Omsætningsaktiver:		
	Tilgodehavender:		
	Andre tilgodehavender.....	6.034	0
	Periodeafgrænsningsposter.....	0	1
	Tilgodehavender i alt.....	6.034	1
	Værdipapirer:		
	Andre værdipapirer og kapitalandele.....	0	781
	Værdipapirer i alt	0	781
	Likvide beholdninger.....	649.947	8
	Omsætningsaktiver i alt.....	655.981	790
	Aktiver i alt.....	1.514.389	3.064

Balance pr. 2. april 2017

Passiver

<u>Note</u>		2/4 2016 <u>tkr.</u>
7	Egenkapital:	
	Selskabskapital.....	125.000 125
	Opskrivningshænlæggelser	609.317 1.591
	Overført resultat.....	224.329 105
	Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	0 0
	Egenkapital i alt.....	<u>958.646</u> <u>1.821</u>
	Hensatte forpligtelser:	
	Hensættelser til udskudt skat.....	<u>35.306</u> <u>326</u>
	Hensatte forpligtelser i alt.....	<u>35.306</u> <u>326</u>
	Gældsforpligtelser:	
8	Langfristede gældsforpligtelser:	
	Gæld til realkreditinstitutter.....	200.728 534
	Depositum, lejemål.....	29.066 73
	Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	<u>229.794</u> <u>607</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser:	
	Kortfristet prioritetsgæld.....	27.000 62
	Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	18.000 17
	Anden gæld.....	245.643 231
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	<u>290.643</u> <u>310</u>
	Gældsforpligtelser i alt.....	<u>520.437</u> <u>917</u>
	Passiver i alt.....	<u>1.514.389</u> <u>3.064</u>
9	Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	

Noter til årsrapporten

		2015/ 2016 <u>tkr.</u>
1	Personaleomkostninger:	
	Løn og gager.....	59.580 58
	Andre omkostninger til social sikring	0 0
		<u>59.580</u> <u>58</u>
2	Af- og nedskrivninger:	
	Afskrivninger.....	17.259 45
		<u>17.259</u> <u>45</u>
3	Finansielle indtægter:	
	Kursgevinster ved værdipapirhandel.....	0 523
		<u>0</u> <u>523</u>
4	Finansielle omkostninger:	
	Renteudgifter.....	19.464 19
	Valutakursreguleringer.....	31.088 0
	Tab ved værdipapirhandel.....	1.413.948 0
		<u>1.464.500</u> <u>19</u>

Noter til årsrapporten - fortsat

		2015/ 2016 <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.....	-13.777 120
		<u>-13.777 120</u>
6	Anlægsoversigt:	
		<u>Grunde og bygninger</u>
	Anskaffelsessum primo.....	468.347
	Årets tilgang.....	0
	Årets afgang til kostpriser.....	-280.055
	Anskaffelsessum primo.....	<u>188.292</u>
	Opskrivninger primo.....	2.039.622
	Årets regulering af opskrivninger	0
	Årets afgang af opskrivninger	-1.258.735
	Opskrivninger ultimo.....	<u>780.887</u>
	Afskrivninger primo.....	234.155
	Årets af- og nedskrivninger.....	17.259
	Af- og nedskrivninger vedr. årets afgang.....	-140.643
	Af- og nedskrivninger ultimo.....	<u>110.771</u>
	Balanceværdi ultimo.....	<u>858.408</u>

Noter til årsrapporten - fortsat

7 Egenkapital:	Selskabs-	Reserve	Overført
	<u>kapital</u>	<u>for</u> <u>opskrivninger</u>	<u>resultat</u>
Saldo pr. 3. april 2016.....	125.000	1.590.905	105.586
Opløsning af opskrivninger.....	0	-981.588	0
Årets resultat.....	0	0	118.743
Årets udbytte.....	0	0	0
Saldo pr. 2. april 2017.....	<u>125.000</u>	<u>609.317</u>	<u>224.329</u>

8 **Langfristede gældsforpligtelser:**

Senere end 5 år fra balancedatoen forfalder tkr. 39 af restgælden på prioritetsgælden.

9 **Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser**

I selskabets ejendomme, der har en bogført værdi pr. 2. april 2017 på kr. 858.408, er tinglyst følgende hæftelser:

	Tinglyst	Rest-
	<u>hæftelse</u>	<u>gæld</u>
1. Ejerpantebrev overfor ejerforeningerne	25.000	0
2. Realkreditpantebreve.....	475.000	227.728
3. Ejerpantebrev.....	700.000	0
I alt	<u>1.200.000</u>	<u>227.728</u>

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