

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

CVR-nr. 87 63 44 18

Årsrapport for regnskabsåret

3. april 2022 - 2. april 2023
(45. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 26. september 2023

Carsten Bugge Larsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors påtegning/erklæring.....	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse.....	13
Noter	14

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 2022 - 2. april 2023 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 min opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 2. april 2023 og af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 3. april 2022 - 2. april 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Søborg, den 19. september 2023

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 2022 - 2. april 2023 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 indehaveren med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt kravene til uafhængighed og andre etiske krav i International Ethics Standards Board for Accountants` internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) der bygger på de grundlæggende principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu, fortrolighed og professionel adfærd, samt etiske krav gældende i Danmark.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsrapporten, 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 19. september 2023

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold:

Selskabet har i regnskabsåret 3. april 2022 - 2. april 2023 realiseret en bruttofortjeneste på tkr. 97 mod tkr. 72 året før. Årets resultat før skat udgør tkr. -141 mod tkr. -227 året før. Årets resultat efter skat udgør tkr. -141 mod tkr. -226 året før. Herefter udgør selskabets egenkapital tkr. 455, hvoraf tkr. 0 udgør foreslået udbytteudlodning.

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 samt visse tilvalg for klasse C-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 2023.

Anvendt regnskabspraksis

Bruttofortjeneste:

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

Nettoomsætning:

Lejeindtægter indregnes i den periode, de vedrører.

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

Konsulenthonorarer 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

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 anskaffelssummen 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:

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid og med tillæg af foretagens opskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurderinger af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

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

Driftsmidler og inventar med en anskaffelsessum på under kr. 32.000 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 og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger 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:

Tilgodehavender:

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 2022 - 2. april 2023

<u>Note</u>		2021/ 2022 <u>tkr.</u>
	Bruttofortjeneste.....	96.695 72
1	Personaleomkostninger.....	0 -1
2	Af- og nedskrivninger.....	<u>-15.097</u> <u>-15</u>
	Resultat før finansielle poster.....	81.598 56
	Andre finansielle indtægter.....	0 0
	Øvrige finansielle omkostninger.....	<u>-222.261</u> <u>-283</u>
	Resultat før skat.....	-140.663 -227
3	Skat af årets resultat.....	<u>0</u> <u>1</u>
	Årets resultat.....	<u>-140.663</u> <u>-226</u>
	Årets resultat foreslås disponeret således:	
	Foreslået udbytte.....	0 0
	Overført resultat.....	<u>-140.663</u> <u>-226</u>
	Resultatdisponering i alt.....	<u>-140.663</u> <u>-226</u>

Balance pr. 2. april 2023

Aktiver

<u>Note</u>		2/4 2022 <u>tkr.</u>
	Anlægsaktiver:	
	Materielle anlægsaktiver:	
4	Grunde og bygninger.....	<u>765.664</u> <u>781</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt.....	<u>765.664</u> <u>781</u>
	Anlægsaktiver i alt.....	<u>765.664</u> <u>781</u>
	Omsætningsaktiver:	
	Tilgodehavender:	
	Periodeafgrænsningsposter.....	<u>1.598</u> <u>2</u>
	Tilgodehavender i alt.....	<u>1.598</u> <u>2</u>
	Andre værdipapirer og kapitalandele.....	<u>0</u> <u>0</u>
	Likvide beholdninger.....	<u>145.803</u> <u>289</u>
	Omsætningsaktiver i alt.....	<u>147.401</u> <u>291</u>
	Aktiver i alt.....	<u>913.065</u> <u>1.072</u>

Balance pr. 2. april 2023

Passiver

<u>Note</u>		2/4 2022 <u>tkr.</u>
	Egenkapital:	
	Selskabskapital.....	125.000 125
	Reserve for opskrivninger.....	609.317 609
	Overført resultat.....	-278.939 -138
	Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	<u>0</u> <u>0</u>
	Egenkapital i alt.....	<u>455.378</u> <u>596</u>
	Hensatte forpligtelser:	
	Hensættelser til udskudt skat.....	<u>0</u> <u>0</u>
	Hensatte forpligtelser i alt.....	<u>0</u> <u>0</u>
	Gældsforpligtelser:	
5	Langfristede gældsforpligtelser:	
	Langfristet gæld til realkreditinstitutter.....	46.338 71
	Anden langfristet gæld.....	<u>40.449</u> <u>35</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt.....	<u>86.787</u> <u>106</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser:	
	Kortfristet prioritetsgæld.....	25.266 26
	Bankgæld.....	0 1
	Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	16.875 17
	Anden gæld.....	<u>328.759</u> <u>326</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt.....	<u>370.900</u> <u>370</u>
	Gældsforpligtelser i alt.....	<u>457.687</u> <u>476</u>
	Passiver i alt.....	<u>913.065</u> <u>1.072</u>
6	Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser	

Egenkapitaloppgørelse pr. 2. april 2023

	<u>Selskabs-</u> <u>kapital</u>	Reserve for <u>opskrivn.</u>	<u>Overført</u> <u>resultat</u>	<u>Foreslået</u> <u>udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital primo.....	125.000	609.317	-138.276	0	596.041
Årets resultat.....	0	0	-140.663	0	-140.663
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>-278.939</u>	<u>0</u>	<u>455.378</u>

Noter til årsrapporten

		2021/ 2022 <u>tkr.</u>
1 Personaleomkostninger:		
Løn og gager.....	<u>0</u>	<u>1</u>
	<u>0</u>	<u>1</u>
		2021/ 2022 <u>tkr.</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede personer.....	<u>1</u>	<u>1</u>
		2021/ 2022 <u>tkr.</u>
2 Af- og nedskrivninger:		
Afskrivninger.....	<u>15.097</u>	<u>15</u>
	<u>15.097</u>	<u>15</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.....	0	-1
Regulering af skat i tidligere år.....	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>0</u>	<u>-1</u>
Det kan oplyses, at negativ udskudt skat pr. 2. april 2023 ved en skattprocent på 22 udgør.....		<u>80.269</u>

Noter til årsrapporten

2/4
2022
tkr.

4 **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.....	173.321	173
Årets af- og nedskrivninger, bygninger.....	30.194	15
Af- og nedskrivninger vedr. årets afgang, bygninger.....	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger ultimo, bygninger.....	<u>203.515</u>	<u>188</u>
Balanceværdi ultimo, bygninger.....	<u>765.664</u>	<u>781</u>
Den offentlige ejendomsvurdering udgør, bygninger.....	<u>990.000</u>	

5 **Langfristede gældsforpligtelser:**

Senere end 5 år fra balancedatoen forfalder tkr. 0 af den langfristede gæld.

Noter til årsrapporten

6 **Pantsætninger, sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser**

I selskabets ejendom, der har en bogført værdi pr. 2. april 2023, er tinglyst følgende hæftelser:

	Tinglyst hæftelse	Rest- gæld
1. Ejerpantebrev overfor ejerforeningen.....	25.000	0
2. Realkreditpantebreve.....	475.000	71.564
3. Ejerpantebrev.....	700.000	0
I alt	<u>1.200.000</u>	<u>71.564</u>

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