


sbs byfornyelse s.m.b.a.

Ny Kongensgade 15, 1472 København K

CVR-nr. 53 95 66 10



Årsrapport for 2013

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 2. april 2014

Som dirigent:

.....
Lars Axelsen



Building a better
working world

Indholdsfortegnelse

Ledelsesberetning	1
Oplysninger om selskabet	1
Beretning	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	7
Noter	
Anvendt regnskabspraksis	8
Personaleomkostninger	10
Andre værdipapirer	10
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	11
Garantikapital	11
Sikkerhedsstillelser	12
Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser	12
Nærtstående parter	12

Oplysninger om selskabet

Adresse, postnr., by	Ny Kongensgade 15, 1472 København K
CVR-nr.	53 95 66 10
Hjemmeside	www.sbsby.dk
Telefon	+45 82 32 25 00
Telefax	+45 82 32 25 01
Bestyrelse	John R. Frederiksen, formand Jens Erik Udsen Klavs Klercke Rasmussen
Direktion	Lars Axelsen
Revision	Ernst & Young, Godkendt Revisionspartnerselskab Gyngemose Parkvej 50, 2860 Søborg Telefon +45 70 10 80 50 Telefax +45 35 87 22 00
Bankforbindelse	Nordea Bank Denmark A/S

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

sbs er et konsulentfirma, der tilbyder tværfaglig rådgivning indenfor byggeri og planlægning. sbs består af hovedselskabet, sbs byfornyelse s.m.b.a, og datterselskabet, Rådgivningsselskabet af 1. september 2009 A/S.

sbs byfornyelse udfører byfornyelsesopgaver m.v., og virker også som forretningsfører og byggestyrer for danske kommuner og private ejere.

sbs byfornyelse ejer den samlede aktiekapital i Rådgivningsselskabet af 1. september 2009 A/S. Rådgivningsselskabet af 1. september 2009 A/S udfører rådgivning og projektering til ikke-refusionsberettigede aktiviteter vedrørende byggeri. Selskabet aktiviteter er godkendt af ressortministeriet, som accessorisk virksomhed i forhold til byfornyelsesloven.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets omsætning udgør i 2013 kr. 837.467 mod kr. 1.365.271 sidste år. Resultatopgørelsen for 2013 udviser et underskud på kr. -2.969.785 mod kr. -3.410.721 sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2013 udviser en egenkapital på kr. 8.770.053.

Særlige forhold

sbs byfornyelse s.m.b.a solgte pr. 1. september 2009 hovedparten af sine aktiviteter til sbs rådgivning A/S og samtlige medarbejdere blev overdraget hertil. sbs rådgivning A/S som ejes af tidligere ledelse i sbs byfornyelse s.m.b.a samtidig skiftede datterselskabet til sbs byfornyelse s.m.b.a navn fra "sbs rådgivning A/S" til rådgivningsselskabet af 1. september 2009".

Transaktioner med nærtstående parter

Transaktioner mellem nærtstående parter gennemføres på markedsmæssige vilkår. Der er foretaget en omkostningsfordeling af administrative og IT-mæssige ydelser mellem selskabet og Grundejernes Investeringsfond. Selskabet sælger konsulentassistance til Rådgivningsselskabet af 1. september 2009 A/S og Grundejernes Investeringsfond.

Begivenheder efter balancedagen

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

Forventet udvikling

Selskabet har indgået aftale med sbs rådgivning A/S om færdiggørelse af de projekter, som ikke blev overdraget i forbindelse med salget den 1. september 2009. Det forventes, at disse projekter er afsluttet i løbet af 2014 eller overdraget til anden side, hvorefter selskabet kan likvideres solvent.

Der er en vis usikkerhed vedrørende omkostningerne til færdiggørelsen af de resterende sager.

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 for sbs byfornyelse s.m.b.a..

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 2. april 2014

Direktionen:

.....
Lars Axelsen

Bestyrelsen:

.....
John R. Frederiksen
formand

.....
Jens Erik Udsen

.....
Klavs Klercke Rasmussen

Til kapitalhaverne i sbs byfornyelse s.m.b.a.

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for sbs byfornyelse s.m.b.a. for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder en vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede.

Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere en vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2013 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2013 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 2. april 2014
Ernst & Young
Godkendt Revisionspartnerselskab

Henrik O. Larsen
statsautoriseret revisor

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december

Note	2013 kr.	2012 kr.
Nettoomsætning	837.467	1.365.271
Vareforbrug	1.174.444	1.985.641
Andre eksterne omkostninger	<u>2.440.665</u>	<u>2.731.226</u>
Bruttotab	-2.777.642	-3.351.596
2 Personaleomkostninger	<u>152.000</u>	<u>168.000</u>
Resultat af ordinær primær drift	-2.929.642	-3.519.596
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-77.419	-185.265
Finansielle indtægter	438.640	365.000
Finansielle omkostninger	<u>401.364</u>	<u>70.860</u>
Resultat før skat	-2.969.785	-3.410.721
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>
Årets resultat	<u>-2.969.785</u>	<u>-3.410.721</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	<u>-2.969.785</u>	<u>-3.410.721</u>
	<u>-2.969.785</u>	<u>-3.410.721</u>

Balance pr. 31. december

Note	2013 kr.	2012 kr.
Aktiver		
Anlægsaktiver		
3 Andre værdipapirer og kapitalandele	7.789.777	12.350.928
4 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	<u>618.287</u>	<u>695.706</u>
Finansielle anlægsaktiver	<u>8.408.064</u>	<u>13.046.634</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>8.408.064</u>	<u>13.046.634</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	103.781	296.671
Andre tilgodehavender	<u>2.191.996</u>	<u>2.361.927</u>
Tilgodehavender	<u>2.295.777</u>	<u>2.658.598</u>
Likvide beholdninger	<u>1.563.833</u>	<u>1.984.317</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>3.859.610</u>	<u>4.642.915</u>
Aktiver i alt	<u>12.267.674</u>	<u>17.689.549</u>
Passiver		
Egenkapital		
5 Garantikapital	25.000.000	25.000.000
Overført resultat	<u>-16.229.947</u>	<u>-13.260.162</u>
Egenkapital i alt	<u>8.770.053</u>	<u>11.739.838</u>
Hensatte forpligtelser		
Andre hensatte forpligtelser	<u>2.632.496</u>	<u>2.840.953</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.632.496</u>	<u>2.840.953</u>
Gældsforpligtelser		
Leverandører af varer og tjenesteydelser	78.345	76.019
Igangværende arbejder for fremmed regning	692.990	935.175
Periodeafgrænsningsposter	50.000	75.490
Anden gæld	<u>43.790</u>	<u>2.022.074</u>
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>865.125</u>	<u>3.108.758</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>865.125</u>	<u>3.108.758</u>
Passiver i alt	<u>12.267.674</u>	<u>17.689.549</u>

Egenkapitaloppgørelse

(kr.)	<u>Garantikapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2013	25.000.000	-13.260.162	11.739.838
Årets resultat, jf. resultatdisponering		<u>-2.969.785</u>	<u>-2.969.785</u>
Egenkapital pr. 31/12 2013	<u>25.000.000</u>	<u>-16.229.947</u>	<u>8.770.053</u>

1. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for sbs byfornyelse s.m.b.a. er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Virksomheden aflægger årsrapport efter årsregnskabslovens klasse B med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Der er i årsregnskabet foretaget ændringer til præsentation og klassifikation af regnskabsposter som følge af overgangen til elektronisk indberetning af årsrapporten i XBRL-format og de ændringer, XBRL-taksonomien medfører. Sammenligningstallene er tilpasset den ændrede præsentation og klassifikation. Ændringerne har ikke påvirket resultat, egenkapital eller balancesum.

Koncernregnskab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 112, stk. 1 udarbejdes ikke koncernregnskab.

Rapporteringsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner.

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter transaktionsdagens kurs.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære aktiver og forpligtelser i fremmed valuta omregnes til danske kroner efter balancedagens valutakurser. Realiserede og urealiserede valutakursgevinster og -tab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter ved levering af serviceydelser indregnet som omsætning i takt med leveringen af ydelsen.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter eksterne konsulentomkostninger m.v. til udførelse af byfornyelsesopgaver.

Andre eksterne omkostninger

I andre eksterne omkostninger indregnes eksterne konsulentomkostninger til varetagelse af administration, omkostninger til it samt øvrige administrative omkostninger.

Personaleomkostninger

I personaleomkostninger indgår vederlag til selskabets bestyrelse.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Disse omfatter den forholdsmæssige andel af resultatet før skat efter regulering af intern avance/tab.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, deklarerede aktieudbytter samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer.

Skat

Selskabet er ikke skattepligtigt, hvilket følger af selskabsskattelovens § 3.

1. Anvendt regnskabspraksis - fortsat

Balancen

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandel i dattervirksomheden måles efter indre værdis metode til den forholdsmæssigt ejede andel af virksomhedens egenkapital.

Værdipapirer og kapitalandele måles til kursværdien på balancedagen, såfremt de er børsnoterede, eller en anslået dagsværdi, såfremt de ikke er børsnoterede.

Tilgodehavender

Tilgodehavender består af tilgodehavende udlæg samt faktureret udført arbejde i forbindelse med igangværende sager.

Udlæg og fakturering af de enkelte igangværende sager med fradrag af acontofaktureringer klassificeres som tilgodehavender, såfremt beløbene er positive, og som gæld såfremt beløbene er negative.

Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder består af salgsværdien af udført, men endnu ikke faktureret arbejde. Salgsværdien opgøres på færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på de enkelte sager. Færdiggørelsesgraden opgøres på grundlag af det medgåede forbrug af konsulenttid i forhold til det samlede forventede forbrug heraf.

Fradrag for tab opgøres som det samlede forventede tab på sagen, uanset den faktisk udførte andel.

sbs byfornyelse s.m.b.a modtager acontobetalingen vedrørende de enkelte sager.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser og tab på igangværende arbejder. Hensatte forpligtelser indregnes, når virksomheden, som følge af en tidligere begivenhed på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre en afgang af økonomiske ressourcer.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under forpligtelser omfatter modtagne betalinger, som vedrører indtægter i efterfølgende regnskabsår.

Noter

	2013 kr.	2012 kr.
2. Personalemkostninger		
Personalemkostninger er opgjort således:		
Lønninger	<u>152.000</u>	<u>168.000</u>
	<u><u>152.000</u></u>	<u><u>168.000</u></u>

Selskabet har ingen ansatte.

3. Andre værdipapirer

(kr.)	Andre vær- dipapirer og kapitalandele
Kostpris	
Saldo pr. 1/1 2013	12.153.569
Tilgang i årets løb	5.861.259
Afgang i årets løb	<u>-10.105.369</u>
Kostpris pr. 31/12 2013	<u>7.909.459</u>
Opskrivninger	
Saldo pr. 1/1 2013	197.360
Tilbageførsel af tidligere års opskrivning	<u>-197.360</u>
Opskrivninger pr. 31/12 2013	<u>0</u>
Nedskrivninger	
Årets nedskrivninger	<u>119.682</u>
Nedskrivninger pr. 31/12 2013	<u>119.682</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2013	<u><u>7.789.777</u></u>

4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

(kr.)	<u>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</u>
Kostpris	
Saldo pr. 1/1 2013	<u>1.246.084</u>
Kostpris pr. 31/12 2013	<u>1.246.084</u>
Nedskrivninger	
Saldo pr. 1/1 2013	550.378
Andel af årets resultat	<u>77.419</u>
Nedskrivninger pr. 31/12 2013	<u>627.797</u>
Regnskabsmæssig værdi pr. 31/12 2013	<u><u>618.287</u></u>

	<u>Hjemsted</u>	<u>Ejerandel %</u>	<u>Egenkapital kr.</u>	<u>Resultat kr.</u>
Dattervirksomheder				
Rådgivningsselskabet af 1. september 2009 A/S	Ny Kongensgade 15, 1472 København K	100,00	618.287	-77.419

	<u>31/12 2013 kr.</u>	<u>31/12 2012 kr.</u>
5. Garantikapital		
Garantikapitalen kr. 25.000.000 sammensættes således:		
25.000 garantibevis(er) a kr. 1.000	<u>25.000.000</u>	<u>25.000.000</u>
	<u><u>25.000.000</u></u>	<u><u>25.000.000</u></u>

Ingen garantibeviser har særlige rettigheder.

	<u>2013 kr.</u>	<u>2012 kr.</u>	<u>2011 kr.</u>	<u>2010 kr.</u>	<u>2009 kr.</u>
Garantikapitalen har udviklet sig således de seneste 5 år:					
Saldo primo	25.000.000	25.000.000	25.000.000	55.000.000	55.000.000
Kapitalnedsættelse	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-30.000.000</u>	<u>0</u>
Saldo ultimo	<u><u>25.000.000</u></u>	<u><u>25.000.000</u></u>	<u><u>25.000.000</u></u>	<u><u>25.000.000</u></u>	<u><u>55.000.000</u></u>

6. Sikkerhedsstillelser

Virksomheden har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver pr. 31/12 2013.

7. Eventualforpligtelser og andre økonomiske forpligtelser

Andre eventualforpligtelser:

Selskabet har ikke påtaget sig kautionsforpligtelser pr. balancedagen.

Selskabet har ikke garantistillelser af nogen art.

Skat har anfægtet fradragsretten vedrørende selskabets fradrag for moms på visse projekter. Det er ledelsens opfattelse, at den momsmæssige behandling har været korrekt, og selskabet er parat til at indbringe forholdet for domstolen. Der er som følge af SKATs anfægtelse usikkerhed omkring et tilgodehavende på ca. kr. 2,0 mio.

Moderselskabet har ikke ved regnskabsårets udløb kontraktforpligtelser.

8. Nærtstående parter

Oplysning om aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalen eller 5% af stemmerne

<u>Navn</u>	<u>Bopæl/Hjemsted</u>
Grundejernes Investeringsfond	Ny Kongensgade 15, 1472 København K

