

Bybolig Projektudvikling ApS

Årsrapport

3. april 2014 - 31. december 2014

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

22/06/2015

Jesper Christensen

Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
-------------------------------------------	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden Bybolig Projektudvikling ApS
Åsvejen 34
4330 Hvalsø

CVR-nr: 35823026
Regnskabsår: 03/04/2014 - 31/12/2014

Bankforbindelse Nykredit Bank

Revisor REVISIONSFIRMAET CHRISTIAN DANIELSEN. REGISTRERET
REVISIONSANPARTSSELSKAB
Egegårdsvej 39C, 1
2610 Rødovre
DK Danmark
CVR-nr: 16953199
P-enhed: 1001191331

Ledespåtegning

Ledespåtegning

Direktionen har aflagt årsrapporten 2014 for Bybolig Projektudvikling ApS.

Årsregnskabet er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling samt resultat.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Der er på den kommende generalforsamling fremsat forslag om fravalgt af revision. Ledelsen kan erklære, at betingelserne for fravalg af revision er opfyldt.

Hvalsø, den 22/06/2015

Direktion

Jesper Ransby Christensen

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Der er på den kommende generalforsamling fremsat forslag om fravalgt af revision. Ledelsen kan erklære, at betingelserne for fravalg af revision er opfyldt.

Det er på den ordinære generalforsamling vedtaget fremadrettet at fravælge revision.

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Bybolig Projektudvikling ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Bybolig Projektudvikling ApS for regnskabsåret 3. april 2014 - 31. december 2014, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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 handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder 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 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 2014 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 3. april 2014 - 31. december 2014 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vor konklusion, gør vi opmærksom på, at selskabets fortsatte drift er afhængig af, at selskabets investeringsejendom kan afhændes med fortjeneste indenfor en kortere årrække, ligesom den fortsatte drift er afhængig af fortsat finansiering fra dels kreditinstitutter og dels kapitalejere.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

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.

Rødovre, 22/06/2015

Christian Danielsen
Registreret revisor FDR
REVISIONSFIRMAET CHRISTIAN DANIELSEN. REGISTRERET
REVISIONSANPARTSSELSKAB

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets primære aktivitet består i at drive investering og udlejningsvirksomhed med ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet som blev stiftet 3. april 2014 erhvervede ejendommen Store Kongensgade 75 den 1/5-2014. Selskabet ændrede ved afholdelse af ekstraordinær generalforsamling den 27/4-15 sit navn fra Selskabet af 3. april 2014 ApS til sit nuværende Bybolig Projektudvikling ApS.

Årets underskud før renter kr. 1.247.794 var forventet, idet der i årets løb er en del omkostninger til eksterne rådgivere og kompensation til lejere.

Årets underskud før skat kr. 1.996.653 er udover afholdte renter til kreditbelåning også belastet med renter til kapitalejerne som er udgiftsført med kr. 382.550.

Årets underskud efter skat kr. 1.557.401 var derfor forventet.

Selskabet har som følge af underskuddet tabt mere end 50% af sin kapital og er dermed omfattet af kapitaltabsreglerne i selskabslovens § 119. Det er besluttet, at videreføre selskabet.

I årets løb har kapitalejerne indskudt yderligere kr.1.500.000 udover ejendommens finansiering med realkreditlån og kapitaindsud fra ejerne.

Det forventes, at det kommende år også vil give underskud, grundet renovering af ejendommen.

Det er besluttet, at kapitalejerne vil indskyde yderligere kapital i selskabet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilgå selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsregnskabet aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Indeholder nettoomsætning med fradrag for andre eksterne omkostninger som omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame og administration.

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang samt, at indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Finansielle poster

Indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, består af årets aktuelle selskabsskat, ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Anlægsaktiver er opført til anskaffelsessummen reguleret for afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på aktiverens forventede.

Investeringsejendommen besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinst.

Investeringsejendommen måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris tillagt direkte omkostninger i forbindelse med købet.

Der foretages ikke afskrivning på investeringsejendommen, idet den løbende vurderes til markedsværdi. Anskaffelse af tekniske anlæg, inventar og driftsmidler under den skattemæssige grænse for småaktiver er udgiftsført i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender fra salg og andre tilgodehavender

Optages til den værdi de forventes, at indbringe. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på

at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som selskabsskat , reguleret for betalte aconto skatter.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening .

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

Gældsforpligtelser

Omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til nominel værdi.

Realkreditgælden måles til dagsværdi, svarende til kursværdien.

Resultatopgørelse 3. apr 2014 - 31. dec 2014

	Note	2014 kr.
Bruttoresultat		-1.247.794
Resultat af ordinær primær drift		-1.247.794
Andre finansielle indtægter		1
Øvrige finansielle omkostninger	1	-748.860
Ordinært resultat før skat		-1.996.653
Ekstraordinært resultat før skat		-1.996.653
Skat af årets resultat		439.252
Årets resultat		-1.557.401
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		-1.557.401
I alt		-1.557.401

Balance 31. december 2014

Aktiver

	Note	2014 kr.
Grunde og bygninger		38.803.165
Materielle anlægsaktiver i alt	2	38.803.165
Anlægsaktiver i alt		38.803.165
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.763
Udskudte skatteaktiver		439.252
Andre tilgodehavender		218.118
Periodeafgrænsningsposter		14.900
Tilgodehavender i alt		677.033
Likvide beholdninger		634.117
Omsætningsaktiver i alt		1.311.150
Aktiver i alt		40.114.315

Balance 31. december 2014

Passiver

	Note	2014 kr.
Registreret kapital mv.		50.000
Overført resultat		-1.557.401
Egenkapital i alt	3	-1.507.401
Gæld til realkreditinstitutter		21.674.396
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	21.674.396
Gæld til realkreditinstitutter		239.200
Modtagne forudbetalinger fra kunder		629.199
Leverandører af varer og tjenesteydelser		151.371
Anden gæld		195.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		18.732.550
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		19.947.320
Gældsforpligtelser i alt		41.621.716
Passiver i alt		40.114.315

Noter

1. Øvrige finansielle omkostninger

Af renteudgifter er beregnet kr. 382.550 i rente af kapitalejernes tilgodehavende, svarende til en rente på 4%.

2. Materielle anlægsaktiver i alt

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	
Tilgang	38.803.165
Afgang	
Kostpris ultimo	38.803.165
Af- og nedskrivning primo	
Årets afskrivning	-0
Af- og nedskrivning ultimo	-0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	38.803.165

3. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital kr.	Overført resultat kr.	Ialt kr.
Saldo primo	50.000	0	50.000
Årets resultat		-1.557.401	-1.557.401
Egenkapital ultimo	50.000	-1.557.401	-1.507.401

4. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Afdrag næste år kr.	Langfristet Restgæld efter 5 andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	239.200	21.561.475	20.578.000
	239.200	21.561.475	20.578.000

5. Oplysning om usikkerhed om going concern

Selskabets resultat er negativt og egenkapitalen er tabt. Imidlertid påregner ledelsen at kunne afhænde selskabets investeringsejendom med en væsentlig fortjeneste indenfor en kortere årrække. På denne baggrund aflægges årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift.

6. Oplysning om eventualforpligtelser

Der er i forbindelse med køb af ejendommen overtaget en momsreguleringsforpligtelse som nu udgør kr. 156.000. Forpligtelsen kan blive udløst delvis eller fuldt ud ved en eventuel efterfølgende ændring af ejendommen anvendelse.

7. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

I ejendommen med bogført værdi på kr. 38.803.165 er der tinglyst pant til sikkerhed for realkreditgæld med en kursværdi på kr. 21.913.596.