

*Byfornyelseskonsulenterne A/S
Kastanie Allé 7
8230 Åbyhøj*

CVR-nr: 17 55 20 90

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2017*

(24. regnskabsår)

Forelagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 12/2 2018

Torben Skov
Dirigent



Byfornyelseskonsulenterne A/S

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017

Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance.....	12
Noter.....	14



Byfornyelseskonsulenterne A/S

LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2017 for Byfornyelseskonsulenterne A/S.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Åbyhøj, den 31/1 2018

Direktion

Torben Skov

Bestyrelse

Lene Krogstrup
Formand

Ruben Skov

Torben Skov



Byfornyelseskonsulenterne A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejerne i Byfornyelseskonsulenterne A/S Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Byfornyelseskonsulenterne A/S for perioden 1. januar - 31. december 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.



Byfornyelseskonsulenterne A/S

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Viby J, den 31/1 2018

Revision 2 A/S
registrerede revisorer
CVR-nr.: 16968137

Lene Noes
registreret revisor
mne15205



Byfornyelseskonsulenterne A/S

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet

Byfornyelseskonsulenterne A/S
Kastanje Allé 7
8230 Åbyhøj

CVR-nr.: 17 55 20 90
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

Lene Krogstrup, formand
Ruben Skov
Torben Skov

Direktion

Torben Skov

Pengeinstitut

Danske Bank, Aarhus Afdeling
Kannikegade 4-6
8000 Aarhus C



Byfornyelseskonsulenterne A/S

LEDELSESBERETNING

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet er drift og udlejning af selskabets ejendom.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold vedrørende årsrapporten for 2017.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

For det kommende år forventes et tilfredsstillende resultat.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Selskabet har efter regnskabsårets udløb solgt ejendommen. Herudover er der efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



Byfornyelseskonsulenterne A/S

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for Byfornyelseskonsulenterne A/S for 2017 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening.

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 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 for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Ejendommens driftsomkostninger

Investeringsejendommens driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.



Byfornyelseskonsulenterne A/S

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Bygninger	50 år	80 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Egenkapital

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.



Byfornyelseskonsulenterne A/S

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, 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 fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.



Byfornyelseskonsulenterne A/S

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2017

	2017	2016
BRUTTORESULTAT	343.054	237.889
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	(14.951)	(14.951)
DRIFTSRESULTAT	328.103	222.938
Andre finansielle omkostninger	(61.095)	(66.344)
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	267.008	156.594
Skat af årets resultat.....	(58.876)	(6.518)
ÅRETS RESULTAT	208.132	150.076
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	105.800	0
Overført resultat.....	102.332	150.076
DISPONERET I ALT	208.132	150.076



Byfornyelseskonsulenterne A/S

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
 AKTIVER

	2017	2016
Grunde og bygninger.....	3.162.178	3.177.129
Materielle anlægsaktiver.....	3.162.178	3.177.129
ANLÆGSAKTIVER.....	3.162.178	3.177.129
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme.....	9.328	6.647
Udskudt skatteaktiv	40.395	37.737
Periodeafgrænsningsposter	5.919	5.869
Tilgodehavender.....	55.642	50.253
Likvide beholdninger	23.807	1.554
OMSÆTNINGSAKTIVER	79.449	51.807
AKTIVER.....	3.241.627	3.228.936



Byfornyelseskonsulenterne A/S

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2017
PASSIVER

	2017	2016
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat.....	387.342	285.011
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	105.800	0
1 EGENKAPITAL.....	993.142	785.011
Prioritetsgæld	1.339.031	1.510.431
Deposita	158.461	153.758
Langfristede gældsforpligtelser	1.497.492	1.664.189
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	171.400	167.853
Kreditinstitutter.....	69	23.796
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	18.000
Selskabsskat	41.534	20.253
Anden gæld	57.490	101.957
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	465.500	447.877
Kortfristede gældsforpligtelser.....	750.993	779.736
GÆLDSFORPLIGTELSE.....	2.248.485	2.443.925
PASSIVER	3.241.627	3.228.936
2 Tilbagetrædelseserklæring		
3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.		
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		



NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
1 Egenkapital			
Virksomhedskapital	500.000	0	500.000
Overført resultat.....	285.010	102.332	387.342
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	0	105.800	105.800
	<u>785.010</u>	<u>208.132</u>	<u>993.142</u>

Selskabskapitalen består af 500 aktier à kr. 1.000. Ingen aktier er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen i regnskabsåret og de 4 foregående regnskabsår.

2 Tilbagetrædelseserklæring

Aktionæren har underskrevet tilbagetrædelseserklæring.

3 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Der er ingen eventualforpligtelser m.v.

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebrev nom. 500.000 til sikkerhed for bankgæld.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 1.510 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2017 udgør t.kr. 3.163.

Herudover er der ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

