

*Byfornyelseskonsulenterne A/S  
Kastanie Allé 7  
8230 Åbyhøj*

*CVR-nr: 17 55 20 90*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2016*

*(23. regnskabsår)*

Forelagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 16/2 2017

---

Torben Skov  
Dirigent



INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger	3
Ledelsespåtegning .....	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang .....	4
Ledelsesberetning mv.	6
Selskabsoplysninger .....	6
Ledelsesberetning .....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016	8
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 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Åbyhøj, den 9/2 2017

### Direktion

Torben Skov

### Bestyrelse

Lene Krogstrup  
Formand

Sune 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 2016. 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016 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 9/2 2017

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

Lene Noes  
registreret revisor



Byfornyelseskonsulenterne A/S

SELSKABSOPLYSNINGER

**Selskabet**

Byfornyelseskonsulenterne A/S  
Kastanie Allé 7  
8230 Åbyhøj

Telefon: 40 38 50 61  
Hjemmeside: [www.byfkon.dk](http://www.byfkon.dk)  
E-mail: [byfkon@byfkon.dk](mailto:byfkon@byfkon.dk)

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

**Bestyrelse**

Lene Krogstrup, formand  
Sune Skov  
Torben Skov

**Direktion**

Torben Skov

**Pengeinstitut**

Danske Bank  
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 2016.

### 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

Der er 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 2016 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

Investerings ejendommens 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.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Der afskrives ikke på grunde.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

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. 12.900 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

### 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 acontoskatter.



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nominel værdi.



Byfornyelseskonsulenterne A/S

RESULTATOPGØRELSE  
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

	2016	2015
<b>BRUTTORESULTAT</b> .....	<b>237.889</b>	<b>301.298</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	(14.951)	(14.951)
<b>Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>222.938</b>	<b>286.347</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>222.938</b>	<b>286.347</b>
Andre finansielle omkostninger .....	(66.344)	(84.460)
<b>ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>156.594</b>	<b>201.887</b>
Skat af årets resultat.....	(6.518)	(52.085)
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>150.076</b>	<b>149.802</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Overført resultat.....	150.076	149.802
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>150.076</b>	<b>149.802</b>



Byfornyelseskonsulenterne A/S

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016  
 AKTIVER

	2016	2015
Grunde og bygninger.....	3.177.129	3.192.080
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3.177.129</b>	<b>3.192.080</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>	<b>3.177.129</b>	<b>3.192.080</b>
Tilgodehavender fra udlejning af investeringsejendomme.....	6.647	1
Udskudt skatteaktiv .....	37.737	6.002
Periodeafgrænsningsposter .....	5.869	5.476
<b>Tilgodehavender .....</b>	<b>50.253</b>	<b>11.479</b>
<b>Likvide beholdninger .....</b>	<b>1.554</b>	<b>14.894</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER .....</b>	<b>51.807</b>	<b>26.373</b>
<b>AKTIVER .....</b>	<b>3.228.936</b>	<b>3.218.453</b>



Byfornyelseskonsulenterne A/S

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016  
PASSIVER

	2016	2015
Virksomhedskapital .....	500.000	500.000
Overført resultat.....	285.011	134.934
<b>1 EGENKAPITAL.....</b>	<b>785.011</b>	<b>634.934</b>
Prioritetsgæld .....	1.510.431	1.678.284
Deposita .....	153.758	151.449
<b>Langfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>1.664.189</b>	<b>1.829.733</b>
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser .....	167.853	165.765
Kreditinstitutter.....	23.796	35.410
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	18.000	20.000
Selskabsskat .....	20.253	37.018
Anden gæld .....	101.957	62.184
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	447.877	433.409
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>779.736</b>	<b>753.786</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>	<b>2.443.925</b>	<b>2.583.519</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>3.228.936</b>	<b>3.218.453</b>

- 2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser



NOTER

	Primo	Forslag til resultatdisponering	Ultimo
<b>1 Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital .....	500.000	0	500.000
Overført resultat.....	134.935	150.076	285.011
	<u>634.935</u>	<u>150.076</u>	<u>785.011</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 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Der er ingen eventualforpligtelser m.v.

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Ejerpantebrev nom. 500.000 til sikkerhed for bankgæld.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, t.kr. 1.678 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2014 udgør t.kr. 3.177.

Herudover er der ingen pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.

