

Byens Huse Invest ApS

Møllebækken 15
8600 Silkeborg

Årsrapport
1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

23/06/2016

Michael Skovbo Rasmussen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	11
-------------------------	----

Balance	12
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	14
----------------------------	----

Noter	15
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

Byens Huse Invest ApS

Møllebækken 15

8600 Silkeborg

Telefonnummer: 21467930

CVR-nr: 19940845

Regnskabsår: 01/01/2015 - 31/12/2015

Revisor

Revisto Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Sandøvej 1B

8700 Horsens

DK Danmark

CVR-nr: 35465979

P-enhed: 1019976161

Ledespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2015 til 31. december 2015 for Byens Huse Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 til 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 22/06/2016

Direktion

Michael Skovbo Rasmussen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Byens Huse Invest ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Byens Huse Invest ApS for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion henleder vi opmærksomheden på årsregnskabets note 3. Det fremgår heraf, at der er usikkerhed forbundet med målingen af ejerandele i associeret virksomhed, såvel som tilgodehavende hos samme.

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.

Horsens, 22/06/2016

Jesper Sand
Statsautoriseret revisor
Revisto Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR: 35465979

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets formål er at drive handel, herunder besiddelse af fast ejendom, anparter og værdipapirer samt finansieringsvirksomhed og anden dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 2015 udviser et overskud, hvilket af ledelsen opfattes som værende tilfredsstillende.

I forbindelse med overdragelse af fast ejendom i tidligere år, er der opstået et tilgodehavende hos ejer og medlemmer af ledelsen. Efter drøftelse med Erhvervsstyrelsen af 2015, har Styrelsen udmeldt, at de er enige i at der ikke længere eksisterer et ulovligt anpartshaverlån. Beløbet er i henhold hertil overført til driften som korrektion af salgssum.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke efter regnskabsafslutning indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Resultatopgørelse

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning. Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver.

Aktiverne nedskrives til genindvindingsværdien, som udgør den højeste værdi af kapitalværdien og nettosalgsprisen (genvindingspris), hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

I henhold til årsregnskabslovens § 110, stk. 1, er der ikke udarbejdet ikke koncernregnskab.

Resultatopgørelse

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration m.v.

Bruttoresultat

Posterne omsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger er sammendraget til en regnskabspost benævnt "Bruttoresultat".

Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter eliminering af intern avance/tab. I associerede virksomheder og joint ventures foretages forholdsmæssig eliminering af avance og tab under hensyntagen til ejerandele.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen m.v.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, og som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Balance

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles efter den indre værdis metode.

Kapitalandele måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi med fradrag eller tillægs af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi nedskrives til kr. 0. Har selskabet eventuelt tilgodehavender hos disse virksomheder, vurderes disse for værdiforringelse i henhold til sædvanlig regnskabspraksis for nedskrivning af tilgodehavender.

Har selskabet juridisk eller faktisk forpligtet sig til at dække visse virksomheders underbalance, indregnes en hensat forpligtelse.

Nettoopskrivning af kapitalandele overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Værdipapirer

Værdipapirer indregnes som finansielle anlægsaktiver og måles efter første indregning til dagsværdi. Pantebreve værdiansættes til anskaffelseskurs inkl. handelsomkostninger, svarende til amortiseret kostpris. I tilfælde hvor anskaffelseskursen overstiger nettorealisationsværdien, nedskrives der til denne lavere værdi.

Varebeholdninger

Beholdninger af ejendomme måles til kostpris. I tilfælde, hvor nettorealisationsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealisationsværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter likvide midler, indeståender på anfordringskonti i pengeinstitutter, andre kortfristede værdipapirer med en oprindelig løbetid på mindre end tre måneder samt kassekreditter. Likvide midler indregnes i balancen til den nominelle værdi.

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Skyldig skat 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort 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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld 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 gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Anlægsaktiver, der er købt i fremmed valuta, værdiansættes til kursen på transaktionsdagen.

Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Bruttoresultat		-207.908	-34.709
Resultat af ordinær primær drift		-207.908	-34.709
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		-15.906	597.925
Andre finansielle indtægter		540.793	364.242
Øvrige finansielle omkostninger		-214.060	-165.387
Ordinært resultat før skat		102.919	762.071
Skat af årets resultat		-2.235	-22.000
Årets resultat		100.684	740.071
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		100.684	740.071
I alt		100.684	740.071

Balance 31. december 2015

Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.524.029	2.108.553
Finansielle anlægsaktiver i alt	1	1.524.029	2.108.553
Anlægsaktiver i alt		1.524.029	2.108.533
Fremstillede varer og handelsvarer		1.314.648	1.314.648
Varebeholdninger i alt		1.314.648	1.314.648
Andre tilgodehavender		684.388	48.125
Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse	2	0	185.000
Tilgodehavender i alt		684.388	233.125
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.720.620	1.513.740
Værdipapirer og kapitalandele i alt		1.720.620	1.513.740
Likvide beholdninger		3.191	375
Omsætningsaktiver i alt		3.722.847	3.061.888
Aktiver i alt		5.246.876	5.170.441

Balance 31. december 2015

Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		1.201.145	1.100.461
Egenkapital i alt		1.326.145	1.225.461
Gæld til realkreditinstitutter		549.497	588.984
Kreditinstitutter i øvrigt		466.250	466.250
Langfristede gældsforpligtelser i alt		1.015.747	1.055.234
Gæld til realkreditinstitutter		31.000	30.000
Gæld til banker		2.793.957	2.805.549
Skyldig selskabsskat		2.235	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		33.420	54.197
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		22.000	0
Deposita		22.372	18.372
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.904.984	2.889.746
Gældsforpligtelser i alt		3.920.731	3.944.980
Passiver i alt		5.246.876	5.170.441

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	125.000	1.100.461	1.225.461
Årets resultat	0	100.684	100.684
Egenkapital, ultimo	125.000	1.201.145	1.326.145

Noter

1. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	31.328
Tilgang	0
Afgang	0
Kostpris ultimo	31.328
Nettoopskrivninger primo	-31.328
Andel i årets resultat	15.906
Modregning af tilgodehavende	-15.906
Nettoopskrivninger ultimo	-31.328
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0
Regnskabsmæssig værdi af indregnet goodwill	0

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel
Sct. Pauli Holding ApS, 8600 Silkeborg	25 %

2. Tilgodehavender hos virksomhedsdeltagere og ledelse

I forbindelse med overdragelse af fast ejendom i tidligere år, er der opstået et tilgodehavende hos ejer og medlemmer af ledelsen. Efter drøftelse med Erhvervsstyrelsen af 2015, har Styrelsen udmeldt, at de er enige i, at der ikke længere eksisterer et ulovligt anpartshaverlån. Beløbet er i henhold hertil overført til driften som korrektion af salgssum.

3. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af usikkerhed ved måling af associeret virksomheds ejendomme beliggende i Tyskland, eksisterer der ligeledes usikkerhed ved måling af kapitalandele i associeret virksomhed såvel som tilgodehavende ved samme.

4. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de til ejendommene hørende produktionsanlæg og maskiner til en samlet bogført værdi pr. 31.12.2015 på t.kr. 1.315.

Engagement i pengeinstitut er sikret ved pant i ejendomme. Pantet omfatter herudover de til ejendommene hørende produktionsanlæg og maskiner til en samlet bogført værdi pr. 31.12.2015 på t.kr. 1.315.

Til sikkerhed for bankgæld er givet pant i værdipapirer i depot med en regnskabsmæssig værdi på t.kr. 1.721.