

**Byhøjen ApS**  
Fredsøvej 47, Fredsø, 7900 Nykøbing Mors

**CVR-nr. 27 61 79 80**

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2016**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. juni 2017.

---

Kristen Hede Kristensen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for Byhøjen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing Mors, den 31. maj 2017

### **Direktion**

Kristen Hede Kristensen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til anpartshaveren i Byhøjen ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for Byhøjen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisorerets Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Nykøbing Mors, den 31. maj 2017

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Flemming Hansen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Byhøjen ApS Fredsøvej 47 Fredsø 7900 Nykøbing Mors  CVR-nr.: 27 61 79 80 Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Kristen Hede Kristensen, Vile Vestergårdvej 34, 7870 Roslev
<b>Revisor</b>	BRANDT, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Limfjordsvej 42 7900 Nykøbing Mors
<b>Bankforbindelse</b>	Salling Bank A/S, Frederiksgade 6, 7800 Skive

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Selskabets aktivitet består af investering i og udlejning af fast ejendom.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der har ikke været usikkerhed ved indregning eller målingen.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat og selskabets økonomiske udvikling anses som tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Årsrapporten for Byhøjen ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

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

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter 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.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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.

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



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	500.000 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter**

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

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**


---

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>198.276</b>	<b>194.226</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-52.042	-45.544
<b>Driftsresultat</b>	<b>146.234</b>	<b>148.682</b>
1 Andre finansielle omkostninger	-21.486	-25.646
<b>Resultat før skat</b>	<b>124.748</b>	<b>123.036</b>
2 Skat af årets resultat	-28.874	-7.639
<b>Årets resultat</b>	<b>95.874</b>	<b>115.397</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	95.874	115.397
<b>Disponeret i alt</b>	<b>95.874</b>	<b>115.397</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	14.700	19.600
3 Grunde og bygninger	<u>1.044.861</u>	<u>1.085.505</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.059.561</u>	<u>1.105.105</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.059.561</u></b>	<b><u>1.105.105</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	30.000	59.797
Periodeafgrænsningsposter	<u>2.455</u>	<u>2.417</u>
Tilgodehavender i alt	<u>32.455</u>	<u>62.214</u>
Likvide beholdninger	<u>101.888</u>	<u>100.113</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>134.343</u></b>	<b><u>162.327</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.193.904</u></b>	<b><u>1.267.432</u></b>

**Balance 31. december**


---

**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>Egenkapital</b>		
5 Virksomhedskapital	150.000	150.000
6 Overført resultat	92.382	-3.492
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>242.382</b>	<b>146.508</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	37.889	9.015
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>37.889</b>	<b>9.015</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
7 Gæld til realkreditinstitutter	786.361	846.997
Deposita	0	10.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	786.361	856.997
Kortfristet del af langfristet gæld	62.000	62.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder	19.000	19.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10.000
Anden gæld	36.272	163.912
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	127.272	254.912
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>913.633</b>	<b>1.111.909</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>1.193.904</b>	<b>1.267.432</b>

**8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Noter**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Andre renteomkostninger	21.486	25.646
	<b><u>21.486</u></b>	<b><u>25.646</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	28.874	7.639
	<b><u>28.874</u></b>	<b><u>7.639</u></b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>	<b>Grunde og bygninger</b>
Kostpris 1. januar 2016	174.477	1.552.640
<b>Kostpris 31. december 2016</b>	<b><u>174.477</u></b>	<b><u>1.552.640</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	154.877	467.135
Årets afskrivninger	4.900	40.644
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2016</b>	<b><u>159.777</u></b>	<b><u>507.779</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016</b>	<b><u>14.700</u></b>	<b><u>1.044.861</u></b>
<b>4. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
<b>5. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2016	150.000	150.000
	<b><u>150.000</u></b>	<b><u>150.000</u></b>

Anpartskapitalen består af 300 anparter á nominelt kr. 500. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

**Noter**


---

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<b>6. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2016	-3.492	-118.889
Årets overførte overskud eller underskud	<u>95.874</u>	<u>115.397</u>
	<u><b>92.382</b></u>	<u><b>-3.492</b></u>
<b>7. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	877.345	939.991
Amortiseret låneomkostning	<u>-28.984</u>	<u>-30.994</u>
	848.361	908.997
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-62.000</u>	<u>-62.000</u>
	<u><b>786.361</b></u>	<u><b>846.997</b></u>

**8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 877, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør t.kr. 1.045.