

# Byhøjen ApS

Fredsøvej 47, Fredsø, 7900 Nykøbing Mors

CVR-nr. 27 61 79 80

## Årsrapport

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. juni 2016.

---

Kristen Hede Kristensen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Der træffes på generalforsamlingen den 3. juni 2016 beslutning om, at årsregnskabet for 2016 og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision 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 2016

### **Direktion**

Kristen Hede Kristensen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

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

#### **Påtegning på årsregnskabet**

Vi har revideret årsregnskabet for Byhøjen ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 revisionshandlinger 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 selskabets 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 selskabets 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.

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

---

### **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 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **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.

Nykøbing Mors, den 31. maj 2016

### **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>Revision</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**

Selskabets ejendom har været udlejet hele året, derudover lejer selskabet en ejendom som der videreudlejes til 3. person. 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 eksklusiv 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 poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

### **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.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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	0

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien 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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### **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.

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 lånoptagelsestidspunktet 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>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>153.582</b>	<b>14.043</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-4.900	0
<b>Driftsresultat</b>	<b>148.682</b>	<b>14.043</b>
1 Andre finansielle omkostninger	-25.646	-26.103
<b>Resultat før skat</b>	<b>123.036</b>	<b>-12.060</b>
2 Skat af årets resultat	-7.639	-9.957
<b>Årets resultat</b>	<b>115.397</b>	<b>-22.017</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	115.397	0
Disponeret fra overført resultat	0	-22.017
<b>Disponeret i alt</b>	<b>115.397</b>	<b>-22.017</b>

**Balance 31. december**


---

<b>Aktiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	19.600	0
3 Grunde og bygninger	<u>1.085.505</u>	<u>1.126.149</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.105.105</u>	<u>1.126.149</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>1.105.105</u></b>	<b><u>1.126.149</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Andre tilgodehavender	59.797	43.298
Periodeafgrænsningsposter	<u>2.417</u>	<u>2.363</u>
Tilgodehavender i alt	<u>62.214</u>	<u>45.661</u>
Likvide beholdninger	<u>100.113</u>	<u>27.412</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>162.327</u></b>	<b><u>73.073</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.267.432</u></b>	<b><u>1.199.222</u></b>

**Balance 31. december**


---

<b>Passiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>Egenkapital</b>			
4	Anpartskapital	150.000	150.000
5	Overført resultat	-3.492	-118.889
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>146.508</u></b>	<b><u>31.111</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	9.015	1.376
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>9.015</u></b>	<b><u>1.376</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
6	Gæld til realkreditinstitutter	846.997	906.597
	Deposita	10.000	10.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>856.997</u>	<u>916.597</u>
	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	163.912	159.138
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>254.912</u>	<u>250.138</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.111.909</u></b>	<b><u>1.166.735</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>1.267.432</u></b>	<b><u>1.199.222</u></b>

**7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Noter**

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>1. Andre finansielle omkostninger</b>		
Andre renteomkostninger	<u>25.646</u>	<u>26.103</u>
	<b><u>25.646</u></b>	<b><u>26.103</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	<u>7.639</u>	<u>9.957</u>
	<b><u>7.639</u></b>	<b><u>9.957</u></b>
<b>3. Materielle anlægsaktiver</b>		
	<b>Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>	<b>Grunde og bygninger</b>
Kostpris 1. januar 2015	149.977	1.552.640
Tilgang	<u>24.500</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 31. december 2015</b>	<b><u>174.477</u></b>	<b><u>1.552.640</u></b>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	149.977	426.491
Årets afskrivninger	<u>4.900</u>	<u>40.644</u>
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2015</b>	<b><u>154.877</u></b>	<b><u>467.135</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u>19.600</u></b>	<b><u>1.085.505</u></b>
<b>4. Anpartskapital</b>		
Anpartskapital 1. januar 2015	<u>150.000</u>	<u>150.000</u>
	<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 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2015	-118.889	-96.872
Årets overførte overskud eller underskud	<u>115.397</u>	<u>-22.017</u>
	<u><b>-3.492</b></u>	<u><b>-118.889</b></u>
<b>6. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter	939.991	1.001.601
Amortiseret låneomkostning	<u>-30.994</u>	<u>-33.004</u>
	908.997	968.597
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-62.000</u>	<u>-62.000</u>
	<u><b>846.997</b></u>	<u><b>906.597</b></u>
<b>7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 909, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør t.kr. 1.086.		