

BY I BYEN ApS

Dannevirkevej 20
8930 Randers NØ

Årsrapport
1. januar 2016 - 31. december 2016

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

20/03/2017

Anne Fog Sinnbeck
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

BY I BYEN ApS
Dannevirkevej 20
8930 Randers NØ

Telefonnummer: 40579891

Fax: 86427365

e-mailadresse: as@byibyen.dk

CVR-nr: 29180229

Regnskabsår: 01/01/2016 - 31/12/2016

Revisor

REVISIONSFIRMAET WESTERGAARD, GODKENDT
REVISIONSANPARTSSELSKAB

Søndergade 7

4130 Viby Sjælland

DK Danmark

CVR-nr: 35989315

P-enhed: 1001740646

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2016 for By i Byen ApS.

Årsrapporten er aflagt 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 regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 10/03/2017

Direktion

Eske Hartmann Munck

Anne Fog Sinnbeck

Henrik Sinnbeck

Bestyrelse

Eske Hartmann Munck

Anne Fog Sinnbeck

Anders Kirk Johansen

Henrik Sinnbeck

Tina Christiansen

Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

Til kapitalejerne i BY I BYEN ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for BY I BYEN ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. 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 Sj., 10/03/2017

Lars Bo
statsaut. revisor
REVISIONSFIRMAET WESTERGAARD, GODKENDT
REVISIONSANPARTSSELSKAB
CVR: 35989315

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje og udleje Randers Kaserne ekskl. frasolgt hovedbygning, jf. nedenfor.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet erhvervede i december 2005 Randers Kaserne med 34.000 m² bygninger.

Af disse er hovedparten istandsat og udlejet til erhvervsmæssige og offentlige formål. Der er siden erhvervelsen ikke bygget yderligere. I 2015 afhændede selskabet hovedbygningen på kasernen.

Årsrapporten er ikke påvirket af væsentlige ændringer i aktiviteter eller økonomiske forhold.

Resultatet og udviklingen i året anses som tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsafslutning

Der er ikke efter regnskabsårets udløb indtruffet begivenheder, som har væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsregnskabet.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hvert enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at der indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser indregnes i resultatopgørelsen som finansielle indtægter og finansielle omkostninger.

Resultatopgørelse

Nettoomsætning

Indtægter af investeringsejendom omfatter huslejeindtægter for regnskabsåret.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration m.v. samt omkostninger ved drift af investeringsejendom.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursgevinster vedrørende fordringer og gæld.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Aktuelle skatteforpligtelser, henholdsvis tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Udskudt skat indregnes efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat er beregnet med 22%, som er den for 2017 gældende selskabsskatteprocent.

Udskudte skatteaktiver indregnes - enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoaktiver - med den værdi, hvortil aktiverne forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Balance

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. I efterfølgende perioder måles investeringsejendomme til dagsværdi.

Vurderingen til dagsværdi sker på grundlag af en økonomisk beregning af ejendommenes rentabilitet baseret på potentiale for lejeindtægter reduceret med tomgang og anslåede udgifter til vedligeholdelse og administration. Som afkastkrav i beregningen er anvendt 8,5% p.a. Vurderingen af dagsværdien er baseret på en nettoleje på kr. 2.360.000.

Driftsmidler

Driftsmidler måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af aktivernes forventede brugstid:

Driftsmidler 5 år (restværdi 0%)

Tilgodehavender

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

Værdipapirer

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen.

Egenkapital

Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld og andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Nettoomsætning		3.497.756	3.094.979
Eksterne omkostninger		-1.043.138	-764.986
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.440.969	11.981.630
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme		0	304.872
Bruttoresultat		4.895.587	14.616.495
Personaleomkostninger	1	-1.563.114	-1.651.991
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-114.288	-73.066
Resultat af ordinær primær drift		3.218.185	12.891.438
Andre finansielle indtægter	3	74.675	220.003
Øvrige finansielle omkostninger	4	-391.324	-779.333
Ordinært resultat før skat		2.901.536	12.332.108
Skat af årets resultat	5	-671.887	-2.190.344
Årets resultat		2.229.649	10.141.764
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		2.229.649	10.141.764
I alt		2.229.649	10.141.764

Balance 31. december 2016

Aktiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Investeringsejendomme		27.800.000	24.700.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		261.463	223.251
Materielle anlægsaktiver i alt		28.061.463	24.923.251
Anlægsaktiver i alt		28.061.463	24.923.251
Andre tilgodehavender		675.991	1.352.967
Periodeafgrænsningsposter		769.075	643.562
Tilgodehavender i alt		1.445.066	1.996.529
Likvide beholdninger		29.319	4.666.885
Omsætningsaktiver i alt		1.474.385	6.663.414
Aktiver i alt		29.535.848	31.586.665

Balance 31. december 2016

Passiver

	Note	2016 kr.	2015 kr.
Registreret kapital mv.		125.000	125.000
Overført resultat		12.934.750	10.705.101
Forslag til udbytte		0	0
Egenkapital i alt		13.059.750	10.830.101
Hensættelse til udskudt skat		3.425.280	2.753.393
Hensatte forpligtelser i alt		3.425.280	2.753.393
Gæld til realkreditinstitutter		10.000.000	10.074.675
Langfristede gældsforpligtelser i alt	6	10.000.000	10.074.675
Leverandører af varer og tjenesteydelser		937.275	839.641
Skyldig selskabsskat		0	6.296.951
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		823.338	791.904
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.290.205	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		3.050.818	7.928.496
Gældsforpligtelser i alt		13.050.818	18.003.171
Passiver i alt		29.535.848	31.586.665

Egenkapitalopgørelse 1. jan 2016 - 31. dec 2016

	Registreret kapital mv.	Overført resultat	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	125.000	10.705.101	0	10.830.101
Betalt udbytte			0	0
Årets resultat		2.229.649		2.229.649
Egenkapital, ultimo	125.000	12.934.750	0	13.059.750

Noter

1. Personaleomkostninger

	2016 kr.	2015 kr.
Løn og gager	1.533.604	1.624.511
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	29.510	27.480
	1.563.114	1.651.991
Antal ansatte i gennemsnit	5	5

2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2016 kr.	2015 kr.
Driftsmateriel	114.288	73.066
	114.288	73.066

3. Andre finansielle indtægter

	2016 kr.	2015 kr.
Renteindtægter	0	220.003
Kursregulering	74.675	0
	74.675	220.003

4. Øvrige finansielle omkostninger

	2016 kr.	2015 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	391.324	779.333
	391.324	779.333

5. Skat af årets resultat

	2016	2015
	kr.	kr.
Aktuel skat	0	6.296.951
Korrektion af udskudt skat primo, nedsat skatteprocent	0	-437.872
Ændring i udskudt skat	-671.887	-3.668.735
	-671.887	-2.190.344

6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den langfristede gæld forfalder kr. 8,7 mio. efter mere end 5 år.

7. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet har overfor køber af hovedbygningen på Randers kaserne afgivet leje garanti på i alt kr. 1,1 mio. for perioden 2015 - 2019.

8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Udover pant for prioritetsgæld er der i selskabets ejendom, med regnskabsmæssig værdi på kr. 27,8 mio., tinglyst ejer pantebrev på kr. 19,0 mio., der er pantsat til sikkerhed for engagement i kreditinstitut.