

# **BY I BYEN ApS**

Dannevirkevej 20  
8930 Randers NØ

Årsrapport  
1. januar 2015 - 31. december 2015

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

**31/05/2016**

**Anne Sinnbeck**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer .....	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: 01/01/2015 - 31/12/2015

**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 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 31/05/2016

## 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 erklæringer

Til kapitalejerne i BY I BYEN ApS

## Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for BY I BYEN 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.

## **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.

Viby Sjø., 31/05/2016

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

# Ledelsesberetning

## Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er at eje og udleje Randers kaserne ekskl. frasolgt hovedbygning, jf. nedenfor.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet erhvervede i december 2005 Randers Kaserne med 34.000 m<sup>2</sup> bygninger.

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

Resultatet og udviklingen i året anses som tilfredsstillende efter de markedsmæssige omstændigheder.

## 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 2016 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

### *Investeringsjendomme*

Investeringsjendomme 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 9,0% p.a.

### *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 vedrørende investeringsaktiver*

Prioritetsgæld m.m. måles ved første indregning til kostpris. I efterfølgende perioder måles prioritetsgæld m.m. til dagsværdi.

### *Andre gældsforpligtelser*

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

# Resultatopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Nettoomsætning .....		3.094.979	11.017.080
Eksterne omkostninger .....		-764.986	-1.789.316
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		11.981.630	-19.704.944
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme .....		304.872	49.667
<b>Bruttoresultat .....</b>		<b>14.616.495</b>	<b>-10.427.513</b>
Personaleomkostninger .....	1	-1.651.991	-1.439.867
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....	2	-73.066	-47.150
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>12.891.438</b>	<b>-11.914.530</b>
Andre finansielle indtægter .....	3	220.003	37.517
Øvrige finansielle omkostninger .....	4	-779.333	-1.406.164
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>12.332.108</b>	<b>-13.283.177</b>
Skat af årets resultat .....	5	-2.190.344	4.218.742
<b>Årets resultat .....</b>		<b>10.141.764</b>	<b>-9.064.435</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	16.923.338
Overført resultat .....		10.141.764	-25.987.773
<b>I alt .....</b>		<b>10.141.764</b>	<b>-9.064.435</b>

# Balance 31. december 2015

## Aktiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Investeringsejendomme .....		24.700.000	99.609.340
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar .....		223.251	268.836
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>24.923.251</b>	<b>99.878.176</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>24.923.251</b>	<b>99.878.176</b>
Andre tilgodehavender .....		1.352.967	884.100
Periodeafgrænsningsposter .....		643.562	229.079
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>1.996.529</b>	<b>1.113.179</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		0	20.416
<b>Værdipapirer og kapitalandele i alt .....</b>		<b>0</b>	<b>20.416</b>
Likvide beholdninger .....		4.666.885	0
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>6.663.414</b>	<b>1.133.595</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>31.586.665</b>	<b>101.011.771</b>

# Balance 31. december 2015

## Passiver

	Note	2015 kr.	2014 kr.
Registreret kapital mv. ....		125.000	125.000
Overført resultat .....		10.705.101	563.337
Forslag til udbytte .....		0	16.923.338
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>10.830.101</b>	<b>17.611.675</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		2.753.393	6.860.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>2.753.393</b>	<b>6.860.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		10.074.675	73.202.889
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>6</b>	<b>10.074.675</b>	<b>73.202.889</b>
Gæld til banker .....		0	1.337.799
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....		839.641	667.952
Skyldig selskabsskat .....		6.296.951	
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		791.904	1.331.456
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>7.928.496</b>	<b>3.337.207</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>18.003.171</b>	<b>76.540.096</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>31.586.665</b>	<b>101.011.771</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jan 2015 - 31. dec 2015

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen</b>	<b>I alt</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Egenkapital, primo .....	125.000	563.337	16.923.338	17.611.675
Betalt udbytte .....			-16.923.338	-16.923.338
Årets resultat .....		10.141.764		10.141.764
Egenkapital, ultimo .....	125.000	10.705.101	0	10.830.101

# Noter

## 1. Personaleomkostninger

	2015 kr.	2014 kr.
Løn og gager	1.624.511	1.379.511
Pensionsbidrag	0	0
Andre omkostninger til social sikring	27.480	60.356
	<b>1.651.991</b>	<b>1.439.867</b>

## 2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

	2015 kr.	2014 kr.
Driftsmateriel	73.066	47.150
	<b>73.066</b>	<b>47.150</b>

## 3. Andre finansielle indtægter

	2015 kr.	2014 kr.
Renteindtægter	220.003	37.517
	<b>220.003</b>	<b>37.517</b>

## 4. Øvrige finansielle omkostninger

	2015 kr.	2014 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	779.333	1.406.164
	<b>779.333</b>	<b>1.406.164</b>

## 5. Skat af årets resultat

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	6.296.951	0
Korrektion af udskudt skat primo, nedsat skatteprocent	-437.872	-452.194
Ændring i udskudt skat	-3.668.735	-3.766.548
	<b>-2.190.344</b>	<b>-4.218.742</b>

## 6. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Af den langfristede gæld forfalder kr. 9,3 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 2016 - 2020.

## 8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Udover pant for prioritetsgæld er der i selskabets ejendom, med regnskabsmæssig værdi på kr. 24,7 mio., tinglyst ejerpantebreve på kr. 19,0 mio., der er pantsat til sikkerhed for engagement i kreditinstitut.