
AB Byg ApS

Pantervej 7, 7700 Thisted

Årsrapport for 2016

CVR-nr. 29 42 51 83

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 18/5 2017

Hans Buck
Dirigent



Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 4

Balance 31. december 5

Noter til årsregnskabet 7

Noter, regnskabspraksis 10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for AB Byg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Thisted, den 18. maj 2017

Direktion

Hans Buck

Lars Buck

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i AB Byg ApS

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

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

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 revisors Ethiske 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.

Skive, den 18. maj 2017

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Furbo

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	AB Byg ApS Pantervej 7 7700 Thisted CVR-nr.: 29 42 51 83 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december Hjemstedskommune: Thisted
Direktion	Hans Buck Lars Buck
Revisor	PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Resenvej 81 Postboks 19 7800 Skive
Advokat	Advokat Koll Espensen Bushøjvænget 17 8270 Højbjerg
Pengeinstitut	Sparekassen Thy A/S Store Torv 1 7700 Thisted

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Bruttofortjeneste		91.789	-58.085
Administrationsomkostninger		-9.351	-11.341
Resultat af ordinær primær drift		82.438	-69.426
Finansielle indtægter		5.997	0
Finansielle omkostninger		-181.751	-169.718
Resultat før skat		-93.316	-239.144
Skat af årets resultat	2	20.530	55.210
Årets resultat		-72.786	-183.934

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-72.786	-183.934
		-72.786	-183.934

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		10.920.069	9.740.642
Materielle anlægsaktiver	3	10.920.069	9.740.642
Anlægsaktiver		10.920.069	9.740.642
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		129.851	89.140
Andre tilgodehavender		332.181	0
Selskabsskat		114.808	40.711
Tilgodehavender		576.840	129.851
Likvide beholdninger		2.189.504	6.540
Omsætningsaktiver		2.766.344	136.391
Aktiver		13.686.413	9.877.033

Balance 31. december

Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		150.000	150.000
Overført resultat		940.872	1.013.659
Egenkapital	4	1.090.872	1.163.659
Hensættelse til udskudt skat		1.199.598	1.105.320
Hensatte forpligtelser		1.199.598	1.105.320
Gæld til realkreditinstitutter		7.318.013	4.792.058
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.534.866	2.454.866
Langfristet gæld	5	9.852.879	7.246.924
Gæld til realkreditinstitutter	5	408.064	303.966
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.135.000	10.000
Anden gæld		0	47.164
Kortfristet gæld		1.543.064	361.130
Gældsforpligtelser		11.395.943	7.608.054
Passiver		13.686.413	9.877.033
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		

Noter til årsregnskabet

1 Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i og udlejning af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

	2016 DKK	2015 DKK
2 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	-114.808	-40.711
Årets udskudte skat	94.278	-14.499
	-20.530	-55.210
Skat af årets resultat fordeles således:		
Beregnet 22% / 23,5% skat af årets resultat før skat	-20.530	-56.199
Skatteeffekt af:		
Regulering af hensættelse til udskudt skat som følge af ændring i skatteprocenten	0	989
	-20.530	-55.210

3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. januar	12.481.245
Tilgang i årets løb	1.551.874
Kostpris 31. december	14.033.119
Af- og nedskrivninger 1. januar	2.740.603
Årets afskrivninger	372.447
Af- og nedskrivninger 31. december	3.113.050
Regnskabsmæssig værdi 31. december	10.920.069
Afskrives over	20-30 år

Noter til årsregnskabet

4 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. januar	150.000	1.013.658	1.163.658
Årets resultat	0	-72.786	-72.786
Egenkapital 31. december	150.000	940.872	1.090.872

Selskabskapitalen består af 150 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

5 Langfristet gæld

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2016	2015
	DKK	DKK
Gæld til realkreditinstitutter		
Efter 5 år	5.645.373	3.576.196
Mellem 1 og 5 år	1.672.640	1.215.862
Langfristet del	7.318.013	4.792.058
Inden for 1 år	408.064	303.966
	7.726.077	5.096.024
Gæld til tilknyttede virksomheder		
Mellem 1 og 5 år	2.534.866	2.454.866
Langfristet del	2.534.866	2.454.866
Inden for 1 år	0	0
	2.534.866	2.454.866

Noter til årsregnskabet

6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitut DKK 7,7 mio. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2016 udgør DKK 10,9 mio.

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitut, er der udstedt ejerpantebreve på nominel DKK 5,7 mio., der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi 31. december 2016 udgør DKK 10,9 mio.

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for søsterselskabet:

Til sikkerhed for søsterselskabet ab Metal A/S' mellemværende med kreditinstitut har selskabet udstedt ejerpantebreve på nominel DKK 5,7 mio. der giver pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør DKK 10,9 mio.

Eventualforpligtelser

Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst m.v. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Holding ab Metal, Thisted ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatten kan medføre, at selskabets hæftelser udgør et større beløb.

Noter, regnskabspraksis

Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for AB Byg ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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.

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 finansiell post. Hvis valutapositioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

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 omkost-

Noter, regnskabspraksis

ninger.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter huslejeindtægter samt forbrugsafgifter. Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger til revisor, kontoromkostninger, kontingenter m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske dattervirksomheder. Selskabsskatten fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i

Noter, regnskabspraksis

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.