

---

# ***Byudvikling ApS***

c/o Johan Mac Alasdair Nairn, Grumstolsvej 22,  
8270 Højbjerg

## **Årsrapport for 2016/17**

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 30 27 75 62

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 7 /12 2017

Johan Mac Alasdair Nairn  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 4

Balance 30. juni 5

Noter til årsregnskabet 7

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Byudvikling 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. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 7. december 2017

## Direktion

Brian Lundsgaard Kvolbæk

Johan Mac Alasdair Nairn

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Byudvikling ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Byudvikling ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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.

Aarhus, den 7. december 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Kristian B. Lassen  
statsautoriseret revisor

Steffen Damgaard Sørensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Byudvikling ApS  
c/o Johan Mac Alasdair Nairn  
Grumstolsvej 22  
8270 Højbjerg

CVR-nr.: 30 27 75 62  
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni  
Hjemstedskommune: Aarhus

### Direktion

Brian Lundsgaard Kvolbæk  
Johan Mac Alasdair Nairn

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nobelparken  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>181.455</b>	<b>160.322</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-13.571	-13.571
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>167.884</b>	<b>146.751</b>
Finansielle omkostninger		-81.562	-104.587
<b>Resultat før skat</b>		<b>86.322</b>	<b>42.164</b>
Skat af årets resultat	2	-18.971	-10.610
<b>Årets resultat</b>		<b>67.351</b>	<b>31.554</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		40.000	40.000
Overført resultat		27.351	-8.446
		<b>67.351</b>	<b>31.554</b>

## Balance 30. juni

### Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger		3.632.953	3.646.524
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	3	<b>3.632.953</b>	<b>3.646.524</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		5.000	5.000
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>5.000</b>	<b>5.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>3.637.953</b>	<b>3.651.524</b>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		12.042	45.542
Udskudt skatteaktiv		14.540	11.555
Periodeafgrænsningsposter		28.279	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>54.861</b>	<b>57.097</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>61.217</b>	<b>275.983</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>116.078</b>	<b>333.080</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.754.031</b>	<b>3.984.604</b>

# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		250.000	250.000
Overført resultat		27.896	545
Foreslået udbytte for regnskabsåret		40.000	40.000
<b>Egenkapital</b>	<b>4</b>	<b>317.896</b>	<b>290.545</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.814.000	2.814.000
Deposita		118.900	93.650
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>5</b>	<b>2.932.900</b>	<b>2.907.650</b>
Kreditinstitutter		318.104	681.817
Modtagne forudbetalinger fra kunder	5	3.150	3.150
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		121.750	0
Selskabsskat		46.609	87.819
Anden gæld		13.622	13.623
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>503.235</b>	<b>786.409</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.436.135</b>	<b>3.694.059</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.754.031</b>	<b>3.984.604</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	6		
Anvendt regnskabspraksis	7		



# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Investering i og udvikling af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed.

	2016/17 DKK	2015/16 DKK
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	21.956	13.596
Årets udskudte skat	-2.985	-2.986
	<b>18.971</b>	<b>10.610</b>

## 3 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. juli	3.699.045
Kostpris 30. juni	3.699.045
Ned- og afskrivninger 1. juli	52.521
Årets afskrivninger	13.571
Ned- og afskrivninger 30. juni	66.092
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>3.632.953</b>

## 4 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	Foreslået udbyt- te for regnskabs- året DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. juli	250.000	545	40.000	290.545
Betalt ordinært udbytte	0	0	-40.000	-40.000
Årets resultat	0	27.351	40.000	67.351
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>250.000</b>	<b>27.896</b>	<b>40.000</b>	<b>317.896</b>

# Noter til årsregnskabet

## 5 Langfristede gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	2.814.000	2.814.000
Mellem 1 og 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>
Langfristet del	2.814.000	2.814.000
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>2.814.000</u></b>	<b><u>2.814.000</u></b>
<b>Deposita</b>		
Mellem 1 og 5 år	<u>118.900</u>	<u>93.650</u>
Langfristet del	118.900	93.650
Øvrige forudbetalinger fra kunder	<u>3.150</u>	<u>3.150</u>
	<b><u>122.050</u></b>	<b><u>96.800</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
<b>6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	3.632.953	3.646.524

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Byudvikling ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016/17 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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Ved salg af varer indregnes nettoomsætning, når fordele og risici vedrørende de solgte varer er overgået til køber, nettoomsætningen kan måles pålideligt og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele ved salget vil tilgå selskabet.

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder driftsomkostninger vedrørende ejendomme samt administration.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Bruttofortjeneste

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

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

## 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.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Grunde og bygninger	10 år
---------------------	-------

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under anlægsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

Kapitalandele, som ikke handles på et aktivt marked, måles til kostpris eller en lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### Udbytte

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

## Noter til årsregnskabet

### 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

#### Finansielle gældsforpligtelser

Lån indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet 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.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.