

---

# ***Byudvikling ApS***

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

## **Årsrapport for 2015/16**

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 30 27 75 62

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 3 /10 2016

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

Regnskabspraksis 10

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 3. oktober 2016

## 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 2015 - 30. juni 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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 3. oktober 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Kristian B. Lassen

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

**Hovedaktivitet**

Investering i og udvikling af fast ejendom og hermed beslægtet virksomhed

**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	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>160.322</b>	<b>168.620</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-13.571	-11.701
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>146.751</b>	<b>156.919</b>
Finansielle omkostninger		-104.587	-95.497
<b>Resultat før skat</b>		<b>42.164</b>	<b>61.422</b>
Skat af årets resultat	1	-10.610	-24.415
<b>Årets resultat</b>		<b>31.554</b>	<b>37.007</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		40.000	0
Overført resultat		-8.446	37.007
		<b>31.554</b>	<b>37.007</b>

## Balance 30. juni

### Aktiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Grunde og bygninger		3.646.524	3.660.095
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	2	<b>3.646.524</b>	<b>3.660.095</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>3.651.524</b>	<b>3.665.095</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	10.950
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		45.542	37.416
Udskudt skatteaktiv		11.555	8.569
<b>Tilgodehavender</b>		<b>57.097</b>	<b>56.935</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>275.983</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>333.080</b>	<b>56.935</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.984.604</b>	<b>3.722.030</b>

# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2016 DKK	2015 DKK
Selskabskapital		250.000	250.000
Overført resultat		545	8.991
Foreslået udbytte for regnskabsåret		40.000	0
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>290.545</b>	<b>258.991</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.814.000	2.814.000
Deposita		93.650	89.150
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b>2.907.650</b>	<b>2.903.150</b>
Kreditinstitutter		681.817	480.699
Modtagne forudbetalinger fra kunder	4	3.150	0
Selskabsskat		87.819	74.189
Anden gæld		13.623	5.001
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>786.409</b>	<b>559.889</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.694.059</b>	<b>3.463.039</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.984.604</b>	<b>3.722.030</b>
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		



# Noter til årsregnskabet

	2015/16	2014/15
	DKK	DKK
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	13.596	17.179
Årets udskudte skat	-2.986	-2.574
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	9.810
	<b>10.610</b>	<b>24.415</b>

## 2 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger
	DKK
Kostpris 1. juli	3.699.045
Kostpris 30. juni	3.699.045
Ned- og afskrivninger 1. juli	38.950
Årets afskrivninger	13.571
Ned- og afskrivninger 30. juni	52.521
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b>3.646.524</b>

## 3 Egenkapital

	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regnskabs- året	I alt
	DKK	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	250.000	8.991	0	258.991
Årets resultat	0	-8.446	40.000	31.554
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>250.000</b>	<b>545</b>	<b>40.000</b>	<b>290.545</b>

# Noter til årsregnskabet

## 4 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>2016</u> DKK	<u>2015</u> DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	2.814.000	2.814.000
Langfristet del	<u>2.814.000</u>	<u>2.814.000</u>
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>93.650</u>	<u>89.150</u>
Langfristet del	<u>93.650</u>	<u>89.150</u>
Øvrige forudbetalinger fra kunder	<u>3.150</u>	<u>0</u>
	<b><u>96.800</u></b>	<b><u>89.150</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	DKK	DKK
<b>5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	3.646.524	3.660.095
<b>Diverse</b>		
Sydbank har til sikkerhed for bankgæld ejerpantebrev på TDKK 350 i ejendommen Grønnegade 52, 3. sal.		

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Byudvikling ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2015/16 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

### Bruttofortjeneste

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

### 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.

# Regnskabspraksis

## 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.

### Tilgodehavender

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

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter unoterede anparter og aktier, som indregnes til kostpris.

# Regnskabspraksis

## 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.

## 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.