

Bybæk Ejendomme ApS
Raakjærsvej 21, 7100 Vejle

Årsrapport for
1. maj 2015 - 30. april 2016

CVR-nr. 30 49 62 99

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. oktober 2016.

Jacob Himmelblå
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæringer

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. maj 2015 - 30. april 2016

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 10 Resultatopgørelse
- 11 Balance
- 13 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 for Bybæk Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 12. oktober 2016

Direktion

Jacob Himmelblå
Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Bybæk Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Bybæk Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016, 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 revisionshandlinger 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 selskabets 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 selskabets 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Tørring, den 12. oktober 2016

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Maj-Britt Lykke Viskum
statsautoriseret revisor

Jan Kristensen
registreret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

Bybæk Ejendomme ApS
Raakjærsvej 21
7100 Vejle

CVR-nr.: 30 49 62 99
Regnskabsår: 1. maj - 30. april
9. regnskabsår

Direktion

Jacob Himmelblå, Direktør

Revision

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bredgade 29
7160 Tørring

Bankforbindelse

Frøs Sparekasse, Ved Anlægget 12A, 7100 Vejle

Advokatforbindelse

Codex Advokater, Damhaven 5B, 7100 Vejle

Modervirksomhed

Himmelblå Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter udlejning af investeringsejendomme primært til beboelse.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 427.439 kr. mod 343.111 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 189.234 kr. mod 1.350 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Årets værdiregulering af investeringsejendomme har udgjort kr. 200.000.

Den forventede udvikling

Det forventes, at selskabets drift for det kommende regnskabsår vil udvise et tilfredsstillende resultat.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bybæk Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til investeringsejendomme og administration.

Anvendt regnskabspraxis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Bybæk Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivitet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Anvendt regnskabspraksis

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. maj - 30. april

| <u>Note</u> | <u>2015/16</u> | <u>2014/15</u> |
|--|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | 427.439 | 343.111 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | 200.000 | -90.135 |
| Driftsresultat | 627.439 | 252.976 |
| Andre finansielle indtægter | 343 | 0 |
| Øvrige finansielle omkostninger | -375.474 | -217.844 |
| Resultat før skat | 252.308 | 35.132 |
| 1 Skat af årets resultat | -63.074 | -33.782 |
| Årets resultat | 189.234 | 1.350 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 189.234 | 1.350 |
| Disponeret i alt | 189.234 | 1.350 |

Balance 30. april

| Aktiver | | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|--------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | | | |
| Anlægsaktiver | | | |
| 2 | Investeringsejendomme | 10.300.000 | 10.100.000 |
| | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>10.300.000</u> | <u>10.100.000</u> |
| | Anlægsaktiver i alt | <u>10.300.000</u> | <u>10.100.000</u> |
| Omsætningsaktiver | | | |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 42.520 | 0 |
| | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 2.000 | 0 |
| | Udsudte skatteaktiver | 50.000 | 91.415 |
| | Tilgodehavende selskabsskat | 11.187 | 0 |
| | Andre tilgodehavender | <u>22.400</u> | <u>53.772</u> |
| | Tilgodehavender i alt | <u>128.107</u> | <u>145.187</u> |
| | Likvide beholdninger | <u>43.478</u> | <u>21.487</u> |
| | Omsætningsaktiver i alt | <u>171.585</u> | <u>166.674</u> |
| | Aktiver i alt | <u>10.471.585</u> | <u>10.266.674</u> |

Balance 30. april

| Passiver | | <u>2016</u> | <u>2015</u> |
|---------------------------|--|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | | | |
| Egenkapital | | | |
| 3 | Virksomhedskapital | 125.000 | 125.000 |
| 4 | Overført resultat | 871.102 | 681.867 |
| | Egenkapital i alt | <u>996.102</u> | <u>806.867</u> |
| Gældsforpligtelser | | | |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 8.337.384 | 8.228.538 |
| | Gæld til pengeinstitutter | 292.597 | 425.222 |
| | Deposita | 317.795 | 240.528 |
| | Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>8.947.776</u> | <u>8.894.288</u> |
| | Kortfristet del af langfristet gæld | 273.800 | 193.000 |
| | Gæld til pengeinstitutter | 123 | 160.464 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 31.250 | 57.704 |
| | Selskabsskat | 0 | 139.821 |
| | Anden gæld | 222.534 | 0 |
| | Periodeafgrænsningsposter | 0 | 14.530 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>527.707</u> | <u>565.519</u> |
| | Gældsforpligtelser i alt | <u>9.475.483</u> | <u>9.459.807</u> |
| | Passiver i alt | <u>10.471.585</u> | <u>10.266.674</u> |
| | | | |
| 6 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |
| 7 | Eventualposter | | |

Noter

| | <u>2015/16</u> | <u>2014/15</u> |
|--|--------------------------|--------------------------|
| 1. Skat af årets resultat | | |
| Skat af årets resultat | 13.508 | 29.305 |
| Årets regulering af udskudt skat | 41.415 | 4.477 |
| Regulering af tidligere års skat | <u>8.151</u> | <u>0</u> |
| | <u>63.074</u> | <u>33.782</u> |
| 2. Investeringsejendomme | | |
| Kostpris 1. maj 2015 | <u>10.527.480</u> | <u>10.527.480</u> |
| Kostpris 30. april 2016 | <u>10.527.480</u> | <u>10.527.480</u> |
| Regulering til dagsværdi 1. maj 2015 | -427.480 | -427.480 |
| Årets regulering til dagsværdi | <u>200.000</u> | <u>0</u> |
| Regulering til dagsværdi 30. april 2016 | <u>-227.480</u> | <u>-427.480</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. april 2016 | <u>10.300.000</u> | <u>10.100.000</u> |

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

| | |
|-----------------------|------|
| Højeste afkastprocent | 6,75 |
| Laveste afkastprocent | 6,50 |

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 1.349 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 996 t.kr. til -353 t.kr.

Noter

| | <u>30/4 2016</u> | <u>30/4 2015</u> |
|--------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| 3. Virksomhedskapital | | |
| Virksomhedskapital 1. maj 2015 | 125.000 | 125.000 |
| | <u>125.000</u> | <u>125.000</u> |

Anpartskapitalen består af 250 anparter a 500 kr. og multipla heraf.

| | | |
|--|-----------------------|-----------------------|
| 4. Overført resultat | | |
| Overført resultat 1. maj 2015 | 681.868 | 680.517 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 189.234 | 1.350 |
| | <u>871.102</u> | <u>681.867</u> |

| | <u>Afdrag første år</u> | <u>Restgæld efter 5 år</u> | <u>Gæld i alt 30/4 2016</u> | <u>Gæld i alt 30/4 2015</u> |
|--------------------------------|-----------------------------|--------------------------------|---------------------------------|---------------------------------|
| 5. Gældsforpligtelser | | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 260.000 | 7.350.000 | 8.597.384 | 8.381.538 |
| Gæld til pengeinstitutter | 13.800 | 197.000 | 306.397 | 465.222 |
| Deposita | 0 | 0 | 317.795 | 240.528 |
| | <u>273.800</u> | <u>7.547.000</u> | <u>9.221.576</u> | <u>9.087.288</u> |

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 8.597 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. april 2016 udgør 10.300 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.300 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

**7. Eventualposter
Eventualforpligtelser**

Der er stillet en betalingsgaranti på t.kr. 521 overfor DLR Kredit.

Noter

7. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Himmelblå Holding ApS, CVR-nr. 30 49 22 85 som administrationselskab og hæfter fra og med regnskabsåret 2016 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter fra og med 1. januar 2016 ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskat m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.