



Byagerparken ApS

Herslevvej 49, 4000 Roskilde

CVR-nr. 31 32 97 52

Årsrapport

2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. februar 2016.

Palle Thaisen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	12

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015 for Byagerparken ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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, som beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 24. februar 2016

Direktion

Anne Birgitte Stausholm

Jakob Stausholm

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Byagerparken ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Byagerparken ApS for regnskabsåret 1. januar - 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 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. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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.

Roskilde, den 24. februar 2016

RIR REVISION

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33 78 05 24

Palle Thaisen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Byagerparken ApS Herslevvej 49 4000 Roskilde
	CVR-nr.: 31 32 97 52
	Hjemsted: Lejre
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Anne Birgitte Stausholm Jakob Stausholm
Revision	RIR REVISION Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Bankforbindelse	Danske Bank, Ahlgade 28, 4300 Holbæk
Modervirksomhed	K.E.F. Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb og salg af fast ejendom, herunder udlejning af fast ejendom, og dermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Grundet markedssituationen er der usikkerhed ved værdiansættelse af selskabets ejendomme. Der henvises til anvendt regnskabspraksis.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.973 t.kr. mod 2.865 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 4.046 t.kr. mod 715 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har efter regnskabsperioden solgt 3 af selskabets investeringsejendomme. Salgspriserne er sammenholdt med dagsværdien af investeringsejendommene. Dette har medført en væsentlig opskrivning af selskabets investeringsejendomme pr. 31/12 2015. Værdireguleringen udgør 3.928 t.kr.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 t.kr.
Bruttofortjeneste	2.972.609	2.865
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-453
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.927.778	0
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-201.361	0
Resultat før finansielle poster	6.699.026	2.412
Andre finansielle indtægter	267	0
Øvrige finansielle omkostninger	-1.483.216	-1.458
Resultat før skat	5.216.077	954
1 Skat af årets resultat	-1.170.170	-239
Årets resultat	4.045.907	715
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	4.045.907	715
Disponeret i alt	4.045.907	715

Balance 31. december

Aktiver		2015	2014
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver			
2	Investeringsejendomme	60.000.000	56.072
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>60.000.000</u>	<u>56.072</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>60.000.000</u>	<u>56.072</u>
Omsætningsaktiver			
	Andre tilgodehavender	71.692	62
	Periodeafgrænsningsposter	0	38
	Tilgodehavender i alt	<u>71.692</u>	<u>100</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>71.692</u>	<u>100</u>
	Aktiver i alt	<u>60.071.692</u>	<u>56.172</u>

Balance 31. december

	2015	2014
Note	kr.	t.kr.
Passiver		
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	125.000	125
4 Reserve for opskrivninger	0	765
5 Overført resultat	5.583.549	772
Egenkapital i alt	5.708.549	1.662
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	936.171	116
Hensatte forpligtelser i alt	936.171	116
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	41.726.312	42.205
Deposita	966.852	954
Modtagne forudbetalinger fra kunder	310.618	308
Gæld til tilknyttede virksomheder	348.913	0
Anden gæld	5.848.836	4.835
Langfristede gældsforpligtelser i alt	49.201.531	48.302
Kortfristet del af langfristet gæld	699.125	707
Gæld til pengeinstitutter	3.479.068	4.842
Leverandører af varer og tjenesteydelser	47.220	88
Selskabsskat	0	437
Anden gæld	28	18
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.225.441	6.092
Gældsforpligtelser i alt	53.426.972	54.394
Passiver i alt	60.071.692	56.172
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Noter

	2015 kr.	2014 t.kr.
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	350.359	339
Årets regulering af udskudt skat	819.811	-100
	1.170.170	239
2. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	55.543.315	55.543
Kostpris ultimo	55.543.315	55.543
Regulering til dagsværdi primo	528.907	2.682
Årets regulering til dagsværdi	3.927.778	-2.153
Regulering til dagsværdi ultimo	4.456.685	529
Regnskabsmæssig værdi ultimo	60.000.000	56.072

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., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveaue.

Ved fastsættelsen af markedsværdien er en afkastprocent på 5 % lagt til grund.

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital primo	125.000	125
	125.000	125

Noter

	31/12 2015 kr.	31/12 2014 t.kr.
4. Reserve for opskrivninger		
Reserve for opskrivninger primo	765.726	2.011
Korrektion som følge af ændret praksis	-765.726	0
Årets opskrivning	0	-1.246
	<u>0</u>	<u>765</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat primo	771.916	57
Korrektion som følge af ændret praksis	765.726	0
Årets overførte overskud eller underskud	4.045.907	715
	<u>5.583.549</u>	<u>772</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	42.425.437	42.912
Heraf forfalder inden for 1 år	-699.125	-707
	<u>41.726.312</u>	<u>42.205</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>37.856.034</u>	<u>40.347</u>

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 42.425 t.kr., er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 60.000 t.kr.

Selskabet har deponeret et ejerpantebrev på i alt 6.866 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevet giver pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 60.000 t.kr.

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med K.E.F. Holding ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter fremgår af moderselskabets årsrapport.

Anvendt regnskabspraksis

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

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er som konsekvens af virksomhedens formål "investeringsselskab" ændret på følgende områder:

Den anvendte regnskabspraksis for "grunde og bygninger" har tidligere været indregnet, jf. ÅRL § 41 til kostpris med tillæg af op-/nedskrivninger. Ændringen omfatter optagelse af investeringsejendomme til dagsværdi, jf. ÅRL § 38.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstillene er ikke tilpasset den ændrede regnskabspraksis. Vi har ikke fundet det muligt, at opgøres dagsværdien af investeringsejendomme for forrige regnskabsår.

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.

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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

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.

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 sambeskatte 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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en ekstern vurdering foretaget af en sagkyndig vurderingsmand eller alternativt baseret på en enerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Ved anvendelsen af en afkastbaseret model opgøres værdien på basis af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat forrentningskrav, som p.t. er fastsat til 5 % p.a.

Efter regnskabsårets udløb er der solgt 3 ejendomme, hvor værdien matcher dette afkast.

Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår, men afkastsatsen vurderes individuelt hvert år efter markedsforholdene.

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 nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle selskabsskat føres på mellemregningskonto med moderselskabet på balancetidspunktet og fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

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 skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

Gældsforpligtelser

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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til kursværdien.

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