

Ejendomsselskabet Byvej ApS

Byvej 55
2650 Hvidovre

CVR-nr. 31 49 56 52

Årsrapport for 2016

(9. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 22. maj 2017

Christian Petri
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsrapporten	12

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Byvej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og af selskabets finansielle stilling, samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som selskabet står over for.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 15. maj 2017

Direktion

Emil Gerner Andreasen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Byvej ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Byvej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hellerup, den 15. maj 2017

CVR-nr. 33 25 68 76

 Crowe Horwath.

Søren Jonassen
Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Byvej ApS Byvej 55 2650 Hvidovre
	CVR-nr.: 31 49 56 52
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december
	Stiftet: 20. juni 2008
	Hjemsted: Hvidovre
Direktion	Emil Gerner Andreasen
Revisor	Crowe Horwath Statsautoriseret Revisionsinteressentskab Rygårds Allé 104 2900 Hellerup

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er at yde coaching til privatpersoner, familier og virksomheder samt drive konsulentvirksomhed, udlejning, administration samt investering i fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2016 udviser et overskud på kr. 738.826, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en egenkapital på kr. 7.182.961.

Årets resultat anses for at være tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Byvej ApS for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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. 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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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 i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

Bygninger	20-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.900 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Anvendt regnskabspraksis

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Gældsforpligtelser

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

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
Bruttofortjeneste		771.842	1.089
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		<u>-77.638</u>	<u>-77</u>
Resultat før finansielle poster		694.204	1.012
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		258.772	852
Finansielle indtægter	2	89.017	104
Finansielle omkostninger		<u>-167.774</u>	<u>-200</u>
Resultat før skat		874.219	1.768
Skat af årets resultat	3	<u>-135.393</u>	<u>-213</u>
Årets resultat		<u>738.826</u>	<u>1.555</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		258.772	852
Overført resultat		<u>480.054</u>	<u>703</u>
		<u>738.826</u>	<u>1.555</u>

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		9.559.728	9.619
Materielle anlægsaktiver	4	9.559.728	9.619
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	4.551.032	4.292
Finansielle anlægsaktiver		4.551.032	4.292
Anlægsaktiver i alt		14.110.760	13.911
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		38.863	87
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.899.492	3.144
Andre tilgodehavender		98.073	0
Tilgodehavender		3.036.428	3.231
Likvide beholdninger		22.863	46
Omsætningsaktiver i alt		3.059.291	3.277
Aktiver i alt		17.170.051	17.188

Balance pr. 31. december 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> t.kr.
Passiver			
Selskabskapital		240.000	240
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		4.395.031	4.136
Overført resultat		<u>2.547.930</u>	<u>2.068</u>
Egenkapital	6	<u>7.182.961</u>	<u>6.444</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>200.759</u>	<u>169</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>200.759</u>	<u>169</u>
Gæld til realkreditinstitutter		4.833.416	5.084
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>4.000.000</u>	<u>4.411</u>
Langfristede gældsforpligtelser	7	<u>8.833.416</u>	<u>9.495</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	250.336	249
Selskabsskat		103.796	180
Anden gæld		<u>598.783</u>	<u>651</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>952.915</u>	<u>1.080</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>9.786.331</u>	<u>10.575</u>
Passiver i alt		<u>17.170.051</u>	<u>17.188</u>
Eventualposter m.v.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	t.kr.
1 Personalemkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle indtægter		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	88.817	103
Andre finansielle indtægter	<u>200</u>	<u>1</u>
	<u>89.017</u>	<u>104</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	103.796	180
Regulering af udskudt skat	<u>31.597</u>	<u>33</u>
	<u>135.393</u>	<u>213</u>

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

	<u>Grunde og byg- ninger</u>
Kostpris 1. januar 2016	10.029.267
Tilgang i årets løb	<u>16.800</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>10.046.067</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2016	408.701
Årets afskrivninger	<u>77.638</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2016	<u>486.339</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u><u>9.559.728</u></u>

Noter

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	t.kr.
5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		
Kostpris 1. januar 2016	<u>156.001</u>	<u>156</u>
Kostpris 31. december 2016	<u>156.001</u>	<u>156</u>
Værdireguleringer 1. januar 2016	4.136.259	3.284
Årets resultat	<u>258.772</u>	<u>852</u>
Værdireguleringer 31. december 2016	<u>4.395.031</u>	<u>4.136</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2016	<u><u>4.551.032</u></u>	<u><u>4.292</u></u>

Noter

6 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdi metode</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2016	240.000	4.136.259	2.067.876	6.444.135
Årets resultat	0	258.772	480.054	738.826
Egenkapital 31. december 2016	240.000	4.395.031	2.547.930	7.182.961

7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. januar 2016</u>	<u>Gæld 31. december 2016</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	5.333	5.083.752	250.336	3.826.914
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.411	4.000.000	0	4.000.000
	9.744	9.083.752	250.336	7.826.914

8 Eventualposter m.v.

Selskabet hæfter solidarisk for udbytte- og selskabsskat i andre koncernselskaber.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.084 t.kr. og gæld til tilknyttet virksomhed t.kr. 4.000 er der givet pant i grunde og bygninger og driftsmidler, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 9.560 t.kr.