

## **Ejendomsselskabet Byvej ApS**

Byvej 55  
2650 Hvidovre

CVR-nr. 31 49 56 52

### **Årsrapport for 2015**

(8. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 19. maj 2016

---

Christian Petri  
Dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning	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 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 13. maj 2016

### **Direktion**

Torben 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 2015. 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

# Den uafhængige revisors erklæringer

## **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 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hellerup, den 13. maj 2016

CVR-nr. 33 25 68 76

 Crowe Horwath.

Søren Jonassen  
Statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Byvej ApS Byvej 55 2650 Hvidovre  CVR-nr.: 31 49 56 52 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Stiftet: 20. juni 2008 Hjemsted: Hvidovre
<b>Direktion</b>	Torben Andreasen
<b>Revisor</b>	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 2015 udviser et overskud på kr. 1.554.959, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 6.444.135.

Årets resultat anses for at være tilfredsstillende.

## **Begivenheder 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 2015 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 indeholder renter samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.



## Anvendt regnskabspraksis

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 over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

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

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab 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 overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., 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 nominel værdi med fradrag for nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

### **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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen baseret for den forindeværende år anvendte skattesats, 22 %.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.089.019</b>	<b>1.029</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		-76.904	-72
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>1.012.115</b>	<b>957</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		851.945	-253
Finansielle indtægter	2	103.069	87
Finansielle omkostninger		-199.158	-206
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.767.971</b>	<b>585</b>
Skat af årets resultat	3	-213.012	-261
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.554.959</u></b>	<b><u>324</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		851.945	-253
Overført resultat		703.014	577
		<b><u>1.554.959</u></b>	<b><u>324</u></b>

## Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		9.620.566	9.684
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u><b>9.620.566</b></u>	<u><b>9.684</b></u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	<u>4.292.260</u>	<u>3.440</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u><b>4.292.260</b></u>	<u><b>3.440</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>13.912.826</b></u>	<u><b>13.124</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		87.250	30
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		<u>3.144.029</u>	<u>2.357</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>3.231.279</b></u>	<u><b>2.387</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>45.507</b></u>	<u><b>196</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>3.276.786</b></u>	<u><b>2.583</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>17.189.612</b></u></u>	<u><u><b>15.707</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2015

	<u>Note</u>	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> t.kr
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		240.000	240
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		4.136.259	3.284
Overført resultat		<u>2.067.876</u>	<u>1.365</u>
<b>Egenkapital</b>	<b>6</b>	<b><u>6.444.135</u></b>	<b><u>4.889</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>169.162</u>	<u>136</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>169.162</u></b>	<b><u>136</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.083.752	5.333
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>4.411.158</u>	<u>4.293</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7</b>	<b><u>9.494.910</u></b>	<b><u>9.626</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	249.071	242
Selskabsskat		179.963	166
Anden gæld		<u>652.371</u>	<u>648</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.081.405</u></b>	<b><u>1.056</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>10.576.315</u></b>	<b><u>10.682</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>17.189.612</u></b>	<b><u>15.707</u></b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Noter til årsrapporten

	2015 <u>kr.</u>	2014 <u>t.kr.</u>
<b>1 Personaleomkostninger</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	102.183	87
Andre finansielle indtægter	<u>886</u>	<u>0</u>
	<b><u>103.069</u></b>	<b><u>87</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	179.963	166
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	58
Regulering af udskudt skat	<u>33.049</u>	<u>37</u>
	<b><u>213.012</u></b>	<b><u>261</u></b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
	<u>Grunde og byg-</u>	<u>Andre anlæg,</u>
	<u>ninger</u>	<u>driftsmateriel</u>
		<u>og inventar</u>
Kostpris 1. januar 2015	10.014.777	433.333
Tilgang i årets løb	<u>14.490</u>	<u>0</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>10.029.267</u>	<u>433.333</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015	331.797	433.333
Årets afskrivninger	<u>76.904</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2015	<u>408.701</u>	<u>433.333</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u>9.620.566</u></b>	<b><u>0</u></b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	kr.	t.kr
<b>5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar 2015	<u>156.001</u>	<u>156</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>156.001</u>	<u>156</u>
Værdireguleringer 1. januar 2015	3.284.314	3.537
Årets resultat	<u>851.945</u>	<u>-253</u>
Værdireguleringer 31. december 2015	<u>4.136.259</u>	<u>3.284</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015</b>	<b><u>4.292.260</u></b>	<b><u>3.440</u></b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

<u>Navn</u>	<u>Hjemsted</u>	<u>Stemme- og ejerandel</u>
Dansk Vincenter ApS	Hvidovre	100%
Micro Invest ApS	Hvidovre	100%
Makro Invest ApS	Hvidovre	100%

## Noter til årsrapporten

### 6 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u>	<u>Reserve for net- toopskrivning efter den indre værdis metode</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2015	240.000	3.284.314	1.364.862	4.889.176
Årets resultat	0	851.945	703.014	1.554.959
<b>Egenkapital 31. december 2015</b>	<b><u>240.000</u></b>	<b><u>4.136.259</u></b>	<b><u>2.067.876</u></b>	<b><u>6.444.135</u></b>

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>Gæld 1. januar 2015</u>	<u>Gæld 31. december 2015</u>	<u>Afdrag næste år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Gæld til realkreditinstitutter	5.574.865	5.332.823	249.071	4.097.311
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.293.586	4.411.158	0	4.000.000
	<b><u>9.868.451</u></b>	<b><u>9.743.981</u></b>	<b><u>249.071</u></b>	<b><u>8.097.311</u></b>

### 8 Eventualposter mv.

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

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.333 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 2015 udgør 9.621 t.kr.