

Bytorv Horsens ApS
CVR-nr. 33050283
Strandvejen 58, 2
2900 Hellerup

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 09.06.2016

Dirigent

Navn: Peter Buttrup

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Erklæringer fra intern revision	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for 2015	12
Balance pr. 31.12.2015	13
Egenkapitalopgørelse for 2015	15
Noter	16

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Bytorv Horsens ApS
Strandvejen 58, 2
2900 Hellerup

CVR-nr.: 33050283

Hjemsted: Gentofte

Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Direktion

Bjarke B. Cloos

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Bytorv Horsens ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 09.06.2016

Direktion

Bjarke B. Cloos

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Bytorv Horsens ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Bytorv Horsens ApS for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 for 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på den væsentlige usikkerhed der er forbundet med selskabets måling af investeringsejendommen. Vi henviser til note 2 for nærmere omtale.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har undladt at stille forslag til reetablering af selskabskapitalen på selskabets generalforsamling, hvor regnskabet for 2014 godkendtes. Selskabets ledelse kan på denne baggrund ifalde ansvar. Selskabets ledelse har bekræftet, at der på den ordinære generalforsamling, hvor årsrapporten for 2015 fremlægges, fremstilles de krævede forslag.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i til-læg til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

København, den 09.06.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Kasper Bruhn Udam
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Erklæringer fra intern revision

Til ledelsen i Bytorv Horsens ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Bytorv Horsens ApS for regnskabsåret 01.01.2015-31.12.2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af årsregnskabet og for, at årsregnskabet giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Intern Revisions ansvar og den udførte revision

Vores ansvar er på grundlag af vores revision at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vores revision er udført i overensstemmelse med Finanstilsynets bekendtgørelse om revisionens gennemførelse i finansielle virksomheder m.v. samt finansielle koncerner og i overensstemmelse med danske revisionsstandarder.

Revisionen er planlagt og udført med henblik på at opnå en høj grad af sikkerhed og revisionsbevis for, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlindformation. Ud fra en vurdering af de interne kontroller, der er relevante for udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, og risikoen for væsentlig fejlindformation i årsregnskabet, har vi stikprøvevis efterprøvet grundlaget for beløb og øvrige oplysninger i årsregnskabet. Revisionen har omfattet alle væsentlige og risikofyldte områder samt stillingtagen til, om den af ledelsen anvendte regnskabspraksis er passende, om de af ledelsen udøvede regnskabsmæssige skøn er rimelige samt en vurdering af den samlede præsentation i 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.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 – 31.12.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på den væsentlige usikkerhed, der er forbundet med selskabets måling af investeringsejendommen. Vi henviser til note 2 for nærmere omtale.

Supplerende oplysninger vedrørende andre forhold

Selskabet har undladt at stille forslag til reetablering af selskabskapitalen på selskabets generalforsamling, hvor regnskabet for 2014 godkendtes. Selskabets ledelse kan på denne baggrund ifalde ansvar. Selskabets ledelse har bekræftet, at der på den ordinære generalforsamling, hvor årsrapporten for 2015 fremlægges, fremstilles de krævede forslag.

Udtalelse om ledelsesberetning

Ledelsen har ansvaret for at udarbejde en ledelsesberetning, der indeholder en retvisende redegørelse i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Revisionen har ikke omfattet ledelsesberetningen, men vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Silkeborg, den 09.06.2016

Henning Sørensen
revisionschef

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Bytorv Horsens ApS' hovedaktiviteter består af udlejning og drift af butikscentret Bytorv Horsens, Søndergade 6-14, 8700 Horsens, herunder udviklingen og driften af ejendommen.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets omsætning udgør 20.372 t.kr. i 2015 mod 21.753 t.kr. sidste år. Resultatopgørelsen for 2015 udviser et underskud på 59.346 t.kr. mod 30.144 t.kr. sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en negativ egenkapital på 74.170 t.kr.

Årets resultat er påvirket negativt med 67.427 t.kr. vedrørende nedskrivning af investeringsejendommen.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

I forbindelse med indregning og måling af dagsværdien af investeringsejendomme foretages en række skøn, som er behæftet med usikkerhed.

Ejendommen er værdiansat på baggrund af forventet markedsleje, reduceret for tomgang og driftsomkostninger mv. samt på baggrund af forventet afkast for erhvervsdelen af ejendommen på 6,75% og for boligdelen på 5,75%.

Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Going concern

Selskabet har tabt mere end 50% af egenkapitalen og er dermed omfattet af selskabslovens § 119 og gældende regler om kapitaltab. Selskabets ledelse arbejder aktivt på at styrke ejendommens drift, herunder på at reducere tomgang og forbedre indtjeningen. Der er dog ikke en forventning om, at disse tiltag vil kunne øge ejendommens værdi tilstrækkeligt til, at dette kan bevirke en reetableret kapital, og man forventer, at kapitalen udelukkende kan reetableres fuldt ud ved, at selskabets hovedfinansieringskilde og aktionær indvilger i at bakke op om en rekonstruktion af kapitalen.

Herudover bemærkes, at selskabets likviditet forventes at blive presset i forbindelse med den igangværende afvikling af datterselskaberne, den høje tomgang mv. Selskabets hovedfinansieringskilde og aktionær har tilkendegivet at være villig til at lade forfaldne renter relateret til lån i BRFKredit a/s oprulle i 2016 i det omfang, det måtte være nødvendigt.

Selskabets hovedaktionær har afgivet støtteerklæring, hvori det bekræftes, at denne er villig til at bakke selskabet op i relation til likviditet og kapital i det omfang, det måtte være nødvendigt.

Ledelsesberetning

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Dog skal oplyses, at selskabet har afholdt en præsentationsrunde for mulige investorer med henblik på at afhænde selskabets investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år, idet det dog bemærkes, at omkostninger til ejendommens drift er indregnet under ”Andre eksterne omkostninger” i stedet for ”Andre driftsomkostninger”. Sammenligningstallene er tilpasset. Der er udelukkende tale om en ændret præsentation, og ændringen har ingen betydning for resultat eller egenkapitalen.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætning består primært af indtægter fra udlejning af ejendom, som indregnes i resultatopgørelsen i de perioder, lejeindtægterne vedrører.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart.

Nettoomsætningen måles efter fradrag af alle former for afgivne rabatter.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte virksomheders resultat efter fuld eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med en forventet forfaldstid, der ligger ud over et år fra balancedagen, måles til tilbagediskonteret værdi.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger.

Gæld til realkreditinstitutter der vedrører investeringsejendommen måles efterfølgende til dagsværdi.

Operationelle leasingaftaler

Leasingydelse vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Nettoomsætning		20.372.075	21.752.630
Andre eksterne omkostninger		<u>(7.837.830)</u>	<u>(6.221.447)</u>
Bruttoresultat		12.534.245	15.531.183
Personaleomkostninger	3	<u>(578.521)</u>	<u>(1.042.150)</u>
Driftsresultat		11.955.724	14.489.033
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		(2.388.132)	(14.122.302)
Andre finansielle indtægter		112	1.432
Andre finansielle omkostninger	4	<u>(8.920.605)</u>	<u>(11.912.951)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før dagsværdireguleringer og skat		647.099	(11.544.788)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(67.427.418)	(34.353.000)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>4.266.442</u>	<u>6.598.734</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(62.513.877)	(39.299.054)
Skat af ordinært resultat	5	<u>3.167.618</u>	<u>9.154.611</u>
Årets resultat		<u>(59.346.259)</u>	<u>(30.144.443)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>(59.346.259)</u>	<u>(30.144.443)</u>
		<u>(59.346.259)</u>	<u>(30.144.443)</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Investeringsejendomme		342.420.000	409.548.000
Materielle anlægsaktiver	6	342.420.000	409.548.000
Anlægsaktiver		342.420.000	409.548.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		413.646	723.109
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	4.995.792
Andre tilgodehavender		4.890.883	51.515
Tilgodehavender		5.304.529	5.770.416
Likvide beholdninger		4.540.477	576.226
Omsætningsaktiver		9.845.006	6.346.642
Aktiver		352.265.006	415.894.642

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 kr.</u>
Virksomhedskapital	7	1.080.000	1.080.000
Overført overskud eller underskud		<u>(75.249.570)</u>	<u>(15.903.311)</u>
Egenkapital		<u>(74.169.570)</u>	<u>(14.823.311)</u>
Udskudt skat		0	3.792.514
Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder	8	0	3.875.404
Andre hensatte forpligtelser		<u>0</u>	<u>3.000.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>0</u>	<u>10.667.918</u>
Gæld til realkreditinstitutter		375.952.454	380.218.896
Bankgæld		0	24.998.858
Deposita		4.378.362	4.584.257
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>25.100.007</u>	<u>0</u>
Langfristede gældsforpligtelser	9	<u>405.430.823</u>	<u>409.802.011</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		13.609.692	7.277.086
Skyldig selskabsskat		892.984	268.088
Anden gæld		<u>6.501.077</u>	<u>2.702.850</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>21.003.753</u>	<u>10.248.024</u>
Gældsforpligtelser		<u>426.434.576</u>	<u>420.050.035</u>
Passiver		<u>352.265.006</u>	<u>415.894.642</u>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualaktiver	10		
Eventualforpligtelser	11		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	12		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	13		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	1.080.000	(15.903.311)	(14.823.311)
Årets resultat	0	(59.346.259)	(59.346.259)
Egenkapital ultimo	1.080.000	(75.249.570)	(74.169.570)

Noter

1. Going concern

Selskabet har tabt mere end 50% af egenkapitalen og er dermed omfattet af selskabslovens § 119 og gældende regler om kapitaltab. Selskabets ledelse arbejder aktivt på at styrke ejendommens drift, herunder på at reducere tomgang og forbedre indtjeningen. Der er dog ikke en forventning om, at disse tiltag vil kunne øge ejendommens værdi tilstrækkeligt til, at dette kan bevirke en reetableret kapital, og man forventer, at kapitalen udelukkende kan reetableres fuldt ud ved, at selskabets hovedfinansieringskilde og aktionær er villig til at bakke op omkring en rekonstruktion af kapitalbasen.

Herudover bemærkes, at selskabets likviditet forventes at blive presset i forbindelse med den igangværende afvikling af datterselskaberne, den høje tomgang mv. Selskabets hovedfinansieringskilde og aktionær har tilkendegivet at være villig til at lade forfaldne renter relateret til lån i BRFkredit a/s oprulle i 2016 i det omfang, det måtte være nødvendigt.

Selskabets hovedaktionær har afgivet støtteerklæring, hvori det bekræftes, at denne er villig til at bakke selskabet op i relation til likviditet og kapital i det omfang, det måtte være nødvendigt.

2. Usikkerhed ved indregning og måling

I forbindelse med indregning og måling af dagsværdien af investeringsejendomme foretages en række skøn, som er behæftet med usikkerhed.

Ejendommen er værdiansat på baggrund af forventet markedsleje, reduceret for tomgang og driftsomkostninger mv. samt på baggrund af forventet afkast for erhvervsdelen af ejendommen på 6,75% og for boligdelen på 5,75%.

	2015	2014
	kr.	kr.
3. Personaleomkostninger		
Gager og løn	576.005	1.031.305
Andre omkostninger til social sikring	2.516	4.320
Andre personaleomkostninger	0	6.525
	578.521	1.042.150

Noter

	2015	2014
	kr.	kr.
4. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	8.470.605	11.912.951
Øvrige finansielle omkostninger	450.000	0
	8.920.605	11.912.951

Af posten ”Renteomkostninger i øvrigt” kan 8.358 t.kr. henføres til renter af prioritetsgæld, som er gæld til selskabets moderselskab BRFKredit a/s.

	2015	2014
	kr.	kr.
5. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	624.896	(9.154.611)
Ændring af udskudt skat	(3.792.514)	0
	(3.167.618)	(9.154.611)

6. Materielle anlægsaktiver

	Investerings-
	ejendomme
	kr.
Kostpris primo	426.563.327
Tilgange	299.418
Kostpris ultimo	426.862.745
Af- og nedskrivninger primo	(17.015.327)
Årets nedskrivninger	(67.427.418)
Af- og nedskrivninger ultimo	(84.442.745)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	342.420.000

Noter

	<u>2015</u> kr.	<u>2014</u> kr.	<u>2013</u> kr.	<u>2012</u> kr.	<u>2011</u> kr.
7. Virksomhedskapital					
Bevægelser i virksomhedskapitalen					
Virksomhedskapital primo	1.080.000	1.080.000	1.080.000	1.080.000	80.000
Kapitalforhøjelse	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>1.000.000</u>
Virksomhedskapital ultimo	<u>1.080.000</u>	<u>1.080.000</u>	<u>1.080.000</u>	<u>1.080.000</u>	<u>1.080.000</u>

8. Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder

Hensættelser vedrørende tilknyttede virksomheder omfatter selskabets forventede omkostninger i forbindelse med afvikling af datterselskaberne.

	<u>Hjem-</u> <u>sted</u>	<u>Ejer-</u> <u>andel</u>
Bytorv Horsens Retail No 1 ApS	Horsens	100%
Bytorv Horsens Retail No 2 ApS	Horsens	100%
Bytorv Horsens Retail No 3 ApS	Horsens	100%
Bytorv Horsens Retail No 4 ApS	Horsens	100%
Bytorv Horsens Retail No 5 ApS	Horsens	100%
Bytorv Horsens Retail No 6 ApS	Horsens	100%
Bytorv Horsens Retail No 7 ApS	Horsens	100%
Bytorv Horsens Retail No 8 ApS	Horsens	100%

9. Langfristede gældsforpligtelser

Af langfristede gældsforpligtelser forfalder 314 mio.kr. efter 5 år.

10. Eventualaktiver

Selskabet har et eventualaktiv i form af udskudt skatteaktiv i niveau ca. 10 mio.kr.

11. Eventualforpligtelser

Selskabet er part i en verserende retssag mod den tidligere ejer af selskabet. Tidligere ejer af selskabet har rejst sag om, at Bytorv Horsens ApS er forpligtet til at udbetale udeklarede udbytter for regnskabsårene 2014 og 2015 på i alt 2.044 t.kr. Selskabets ledelse har afvist kravet, og Bytorv Horsens ApS har ligeledes fået medhold i byretten. Sagen er dog anket til landsretten.

Noter

Selskabets tidligere ejer har endvidere fremsat krav om betaling af 750 t.kr., under en garanti, stillet af selskabets tidligere ejer for et af Bytorv Horsens ApS' datterselskaber. Bytorv Horsens ApS' ledelse har afvist kravet.

Selskabet har endvidere påtaget sig visse forpligtelser overfor datterselskaberne.

Bytorv Horsens ApS indgik i 2013 og 2014 i en dansk sambeskatning med Kongeegen A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber indtil datoen for udtræden af denne sambeskatning.

Selskabet er fra 2015 administrationsselskab i en dansk sambeskatning. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for disse selskaber.

12. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31.12.2015 er opgjort til 342 mio.kr.

13. Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

BRFkredit a/s, Kgs. Lyngby ejer alle anparter i virksomheden og har dermed bestemmende indflydelse på dem.