

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

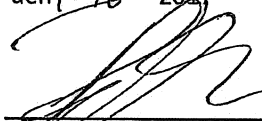
BYTORV HORSENS APS

Strandvejen 58, 2.

2900 Hellerup

CVR-nr. 33 05 02 83

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den ~~12/16~~ 2017



Peter Buttner

Dirigents navn tillige med blokbogstaver

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2-3
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5-7
Den interne revisors revisionspåtegning	8-9
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	10-15
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2016	16
Balance pr. 31. december 2016	17-18
Egenkapitalopgørelse pr. 31. december 2016	19
Noter	20-25

Selskab

Bytorv Horsens ApS
Strandvejen 58, 2.
2900 Hellerup

CVR-nr. 33 05 02 83

7. regnskabsår

Hjemsted: Gentofte

Direktion

Bjarke B. Cloos

Revision

Deloitte
statsautoriseret revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg
CVR-nr. 33963556

Hans Trærup, statsautoriseret revisor

Væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets omsætning udgør t.kr. 19.380 i 2016 mod t.kr. 20.372 sidste år. Resultatopgørelsen for 2016 udviser et underskud på t.kr. 62.413 mod t.kr. 59.346 sidste år, og selskabets balance pr. 31. december 2016 udviser en negativ egenkapital på t.kr. 136.583.

Årets resultat er påvirket negativt med t.kr. 70.820 vedrørende nedskrivning af investeringsejendom.

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 7%.

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 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.

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

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er fra balancedagen og fremtil i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Bytorv Horsens 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hellerup, den 12. juni 2017

I direktionen



Bjarke B. Cloos

Til kapitalejerne i Bytorv Horsens ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bytorv Horsens ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af virksomheden i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelser af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden til note 2, hvori usikkerheden forbundet med målingen af selskabets investeringsejendom er beskrevet. Det er vores vurdering at der er væsentlig usikkerhed forbundet med målingen af ejendommen, men at de af selskabets ledelse udøvede skøn vedrørende værdiansættelsen er dokumenteret og begrundet. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændigheder, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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


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

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.

Silkeborg, den 12. juni 2017

Deloitte
statsautoriseret revisionspartnerselskab
(CVR-nr. 33963556)


Hans Trærup
statsautoriseret revisor

Til ledelsen i Bytorv Horsens ApS

Vi har revideret årsregnskabet for Bytorv Horsens ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, 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 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 fejlinformation. Ud fra en vurdering af de interne kontroller, der er relevante for udarbejdelse og aflæggelse af et årsregnskab, og risikoen for væsentlig fejlinformation 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. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Fremhævelse af forhold i regnskabet

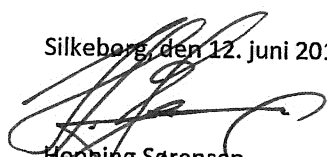
Vi henleder opmærksomheden til note 2, hvori usikkerheden forbundet med målingen af selskabets investeringsejendom er beskrevet. Det er vores vurdering at der er væsentlig usikkerhed forbundet med målingen af ejendommen, men at de af selskabets ledelse udøvede skøn vedrørende værdiansættelsen er dokumenteret og begrundet. Vores konklusion er ikke modificeret vedrørende dette forhold.

Udtalelse om ledelsesberetningen

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 12. juni 2017



Henning Sørensen
revisionschef

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år.

ÆNDRING I REGNSKABSPRAKSIS

Anvendt regnskabspraksis er ændret vedrørende indregning af prioritetsgæld.

Selskabet har tidligere målt sine gældsforpligtelser til dagsværdi i henhold til årsregnskabslovens §38. Ved implementering af ændringer til årsregnskabsloven, hvorefter det ikke længere er muligt at måle gældsforpligtelserne til dagsværdi, er det besluttet at anvende dagsværdien i sidste årsregnskab, som ny kostpris ved den fremadrettede måling til amortiseret kostpris.

Ændringen har haft følgende effekt på indeværende års resultat og egenkapital:

Resultat - 2,3 mio. DKK

Egenkapital - 2,3 mio. DKK

Der er ikke sket korrektion af sammenligningstal.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning", "direkte omkostninger" samt "eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Nettoomsætningen 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.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salgs-, lokale- og administrationsomkostninger. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders driftsresultat reguleret for interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter, realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab, realiserede og urealiserede fortjenester og -tab ved salg af andre værdipapirer og kapitalandele samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 22,0% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Bytorv Horsens ApS som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER

Investeringsejendomme

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

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommenes 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.

Leasing

Leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er indregnet efter den indre værdis metode, således at kapitalandelen måles til den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders regnskabsmæssige indre værdi reguleret for interne udbytter og avancer.

Udenlandske tilknyttede virksomheders resultat og egenkapital er omregnet til danske kroner. Valutakursreguleringer, der opstår ved omregning af de udenlandske tilknyttede virksomheders egenkapital ved regnskabsårets begyndelse og omregning af årets resultat fra gennemsnitskurs til balancedagens kurs, føres direkte over egenkapitalen.

Disponible reserver i de tilknyttede virksomheder, som på balancetidspunktet disponeres som udbytte til moderselskabet, indgår i værdien af kapitalandele.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, fortsat

værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Køb af tilknyttede virksomheder indregnes til kostpris. Forskellen mellem kostprisen og den regnskabsmæssige indre værdi i den købte virksomhed, som fremkommer på det tidspunkt, hvor koncernforholdet bliver etableret, er så vidt muligt fordelt på de aktiver og passiver, hvis værdi er højere eller lavere end det bogførte beløb. Et resterende positivt forskelsbeløb behandles som koncern-goodwill og indgår i værdien af kapitalandele, der afskrives lineært i resultatopgørelsen over 5 år. Et negativt forskelsbeløb, der modsvarer en forventet omkostning eller en ugunstig udvikling, år. Afskrivningsperioden er baseret på en vurdering af markedspositionen, indtjeningsprofilen og forventning til kundeloyalitet.

Et negativt forskelsbeløb, der modsvarer en forventet omkostning eller en ugunstig udvikling, indtægtsføres i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Den samlede nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder henlægges via overskudsdisponeringen til "reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode" under egenkapitalen. Reserven reduceres med udbytteudlodninger til moderselskabet, og reguleres med egenkapitalbevægelser i de tilknyttede virksomheder.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

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

PASSIVER

Egenkapital

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22,0% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationseværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger og andre omkostninger direkte foranlediget af lånefremskaffelsen. I de efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

<u>Note</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
BRUTTOFORTJENESTE	11.160.040	12.534.245
3 Personaleomkostninger	<u>-496.466</u>	<u>-578.521</u>
INDTJENINGSBIDRAG	10.663.574	11.955.724
6 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-70.820.000	-67.427.418
Værdiregulering af finansielle forpligtelser	<u>0</u>	<u>4.266.442</u>
RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	-60.156.426	-51.205.252
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	121.189	-2.388.132
Andre finansielle indtægter	0	112
4 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-2.351.649</u>	<u>-8.920.605</u>
RESULTAT FØR SKAT	-62.386.886	-62.513.877
5 Skat af årets resultat	<u>-26.270</u>	<u>3.167.618</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-62.413.156</u></u>	<u><u>-59.346.259</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	<u>-62.413.156</u>	<u>-59.346.259</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-62.413.156</u></u>	<u><u>-59.346.259</u></u>

AKTIVER

<u>Note</u>	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
6,10 Investeringsejendomme	<u>271.600.000</u>	<u>342.420.000</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>271.600.000</u>	<u>342.420.000</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>271.600.000</u>	<u>342.420.000</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	732.113	413.646
Andre tilgodehavender	<u>5.237.597</u>	<u>4.890.883</u>
TILGODEHAVENDER	<u>5.969.710</u>	<u>5.304.529</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>8.663.074</u>	<u>4.540.477</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>14.632.784</u>	<u>9.845.006</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>286.232.784</u></u>	<u><u>352.265.006</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
Virksomhedskapital	1.080.000	1.080.000
Overført resultat	<u>-137.662.727</u>	<u>-75.249.570</u>
EGENKAPITAL	<u>-136.582.727</u>	<u>-74.169.570</u>
Gæld til realkreditinstitutter	370.384.304	375.813.912
Deposita	4.320.306	4.378.362
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>25.100.007</u>	<u>25.100.007</u>
7 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>399.804.617</u>	<u>405.292.281</u>
7 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5.308.500	138.542
Modtagne forudbetalinger fra kunder	760.875	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	190.397	425.870
Gæld til tilknyttede virksomheder	10.870.587	13.183.822
5 Selskabsskat	892.984	892.984
5 Skyldigt sambeskatningsbidrag	26.270	0
Anden gæld	<u>4.961.280</u>	<u>6.501.077</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>23.010.894</u>	<u>21.142.296</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>422.815.511</u>	<u>426.434.576</u>
PASSIVER I ALT	<u>286.232.784</u>	<u>352.265.006</u>
1 Going concern og finansielle risici		
2 Usikkerhed ved indregning og måling		
8 Eventualaktiver		
9 Eventualforpligtelser		
10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
11 Koncernforhold		

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/1 2015	1.080.000	-15.903.311	-14.823.311
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>-59.346.259</u>	<u>-59.346.259</u>
Egenkapital pr. 1/1 2016	1.080.000	-75.249.570	-74.169.570
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>-62.413.156</u>	<u>-62.413.156</u>
Egenkapital pr. 31/12 2016	<u>1.080.000</u>	<u>-137.662.727</u>	<u>-136.582.727</u>

1 Going concern og finansielle risici

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 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 til lån i BRFkredit a/s oprulle i 2017 i det omfang, det måtte være nødvendigt.

Selskabets hovedaktionær har afgivet støtteerklæring, hvori det bekræftes, at denne er villig til at bakke op i relation til likviditet og kapital i det omfang, det måtte være nødvendigt. På denne baggrund aflægges regnskabet under forudsætning om fortsat drift.

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 7%.

3 <u>Personaleomkostninger</u>	2016	2015
Gager og lønninger	492.440	576.005
Andre omkostninger til social sikring	4.026	2.516
I ALT	496.466	578.521

Det gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede har i regnskabsåret udgjort 1 mod 1 i sidste regnskabsår.

4 Øvrige finansielle omkostninger	2016	2015
Finansielle omkostninger, realkreditinstitut	2.471.075	8.358.189
Finansielle omkostninger i øvrigt	-119.426	562.417
I ALT	2.351.649	8.920.605

"Finansielle omkostninger, realkreditinstitut" kan henføres til renter af prioritetsgæld, som er gæld til selskabets moderselskab BRFkredit a/s.

5 Selskabsskat og udskudt skat

	Selskabsskat	Udskudt skat	Ifølge resultatopgørelse	2015
Skyldig pr. 1/1 2016	892.984	0		
Skat af årets resultat	26.270	0	26.270	-3.167.618
Refusion, sambeskatning	-26.270	0		0
SKYLDIG PR. 31/12 2016	892.984	0		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			26.270	-3.167.618

6 Anlægs- og afskrivningsoversigt,
materielle anlægsaktiver

	<u>Investerings- ejendomme</u>	<u>I ALT</u>	<u>31/12 2015</u>
Kostpris pr. 1/1 2016	426.862.745	426.862.745	426.563.327
Tilgang i året	0	0	299.418
Afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
KOSTPRIS PR. 31/12 2016	<u>426.862.745</u>	<u>426.862.745</u>	<u>426.862.745</u>
Af- og nedskrivninger pr. 1/1 2016	84.442.745	84.442.745	17.015.327
Årets nedskrivninger	70.820.000	70.820.000	67.427.418
Af- og nedskrivn., afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
AF- OG NEDSKR. PR. 31/12 2016	<u>155.262.745</u>	<u>155.262.745</u>	<u>84.442.745</u>
REGN. VÆRDI PR. 31/12 2016	<u><u>271.600.000</u></u>	<u><u>271.600.000</u></u>	<u><u>342.420.000</u></u>

Ejendommen er værdiansat ud fra en vurdering foretaget af BRFKredits egne vurderingsmænd. Investeringsejendommen er målt til dagsværdi ud fra et afkastkrav på gennemsnitlig 7% med udgangspunkt i markedslejen. Herfra er fradraget genopretningsomkostninger, lejerabat samt tomgangsfradrag.

7 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>31/12 2016</u>	<u>31/12 2015</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	375.692.804	375.952.454
Gæld til tilknyttede virksomheder	25.100.007	25.100.007
Deposita	<u>4.320.306</u>	<u>4.378.362</u>
I ALT	<u><u>405.113.117</u></u>	<u><u>405.430.823</u></u>
<u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	5.308.500	138.542
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>0</u>
I ALT	<u><u>5.308.500</u></u>	<u><u>138.542</u></u>
<u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>		
Gæld til realkreditinstitutter	296.568.530	314.000.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	<u>0</u>	<u>0</u>
I ALT	<u><u>296.568.530</u></u>	<u><u>314.000.000</u></u>

"Gæld til realkreditinstitutter" kan henføres til prioritetsgæld, som er gæld til selskabets moderselskab BRFkredit a/s.

8 Eventualaktiver

Selskabet har ikke indregnede udskudte skatteaktiver på t.kr. 23.770.

9 Eventualforpligtelser

Bytorv Horsens ApS indgik i 2013 og 2014 i en dansk sambeskatning med Kongegeen 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 indtil for udtræden af denne sambeskatning.

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

Selskabet er fra 2015 administrationselskab 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.

10 Pantsætninger og
sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendommen hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2016 er opgjort til kr. 271.600.000.

11 Koncernforhold

Følgende modervirksomhed udarbejder koncernregnskab (mindste koncern):

BRFkredit a/s, Klampenborgvej 205, 2800 Kgs.Lyngby, ejer alle anparter i virksomheden og har dermed bestemmende indflydelse på denne.