

**Bybjerg ApS**  
c/o Ejendomsselskabet BOS ApS, Trørødlund 20, 2950 Vedbæk

**CVR-nr. 33 15 40 70**

**Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2015**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. maj 2016.

---

Tim Rix-Møller  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for Bybjerg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vedbæk, den 25. maj 2016

### **Direktion**

Tim Rix-Møller

## **Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet**

---

### **Til kapitalejerne i Bybjerg ApS**

Vi har udført review af årsregnskabet for Bybjerg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

### **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 review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet**

---

### **Konklusion**

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke 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.

### **Supplerende oplysninger vedrørende forståelsen af regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på ledelsens omtale af usikkerhed om fortsat drift i note 1, som vi henviser til. Det er ledelsens vurdering, at nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes og udvides i takt med selskabets forpligtelser, hvorfor årsregnskabet er aflagt under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

Aarhus, den 25. maj 2016

### **BRANDT**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 25 49 21 45

Stefan Christiansen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

Bybjerg ApS  
c/o Ejendomsselskabet BOS ApS  
Trørødlund 20  
2950 Vedbæk

CVR-nr.: 33 15 40 70  
Stiftet: 9. september 2010  
Hjemsted: Rudersdal  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Tim Rix-Møller

**Revisor**

BRANDT Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Søren Frichs Vej 36 L  
8230 Åbyhøj

## **Ledelsesberetning**

---

### **Hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet består i at drive ejendomsinvestering og dermed efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets bruttotab udgør -9 t.kr. mod -258 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1 t.kr. mod -297 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet har i årets løb solgt selskabets ejendom og ledelsen afventer nye investeringsmuligheder. Årsrapporten aflægges som going concern. Selskabets drift har de seneste år været underskudsgivende, hvorfor selskabet er afhængig af, at de nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes og udvides i takt med selskabets forpligtelser. Der vil kun blive i gang sat investeringer, som er fuldt finansieret.

Det er ledelses vurdering, at der er tilstrækkelig kapital til rådighed til finansiering af driften det kommende år hvorfor årsrapporten aflægges med forudsætningen som going concern.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

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

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### **Generelt om indregning og måling**

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

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

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttotab**

Bruttotab indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

### **Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme**

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salgs- og administrationsomkostninger.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### **Finansielle poster**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Skat af årets resultat**

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## **Balancen**

### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
---	--------

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget af skrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**


---

<u>Note</u>	2015 kr.	2014 kr.
<b>Bruttotab</b>	<b>-8.628</b>	<b>-258.262</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-29.447
<b>Driftsresultat</b>	<b>-8.628</b>	<b>-287.709</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	1.041	0
Andre finansielle indtægter	22.026	0
2 Andre finansielle omkostninger	-13.650	-110.554
<b>Resultat før skat</b>	<b>789</b>	<b>-398.263</b>
Skat af årets resultat	0	101.254
<b>Årets resultat</b>	<b>789</b>	<b>-297.009</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	789	0
Disponeret fra overført resultat	0	-297.009
<b>Disponeret i alt</b>	<b>789</b>	<b>-297.009</b>

**Balance 31. december**

---

<b>Aktiver</b>	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	20.541	0
Andre tilgodehavender	0	35.953
Tilgodehavender i alt	<u>20.541</u>	<u>35.953</u>
Likvide beholdninger	<u>72</u>	<u>2.165.248</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>20.613</b></u>	<u><b>2.201.201</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>20.613</b></u>	<u><b>2.201.201</b></u>

## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>	2015	2014
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
3 Virksomhedskapital	80.000	80.000
5 Overført resultat	-111.446	-112.235
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-31.446</b>	<b>-32.235</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Kortfristet del af langfristet gæld	0	1.267.803
Leverandører af varer og tjenesteydelser	11.806	47.098
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	1.000
Anden gæld	40.253	917.535
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>52.059</u>	<u>2.233.436</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>52.059</u></b>	<b><u>2.233.436</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>20.613</u></b>	<b><u>2.201.201</u></b>

## 7 Eventualposter

## Noter

### 1. Usikkerhed om going concern

Selskabet har i årets løb solgt selskabets ejendom og ledelsen afventer nye investeringsmuligheder. Årsrapporten aflægges som going concern. Selskabets drift har de seneste år været underskudsgivende, hvorfor selskabet er afhængig af, at de nuværende kreditfaciliteter kan opretholdes og udvides i takt med selskabets forpligtelser. Der vil kun blive i gang sat investeringer, som er fuldt finansieret.

Det er ledelses vurdering, at der er tilstrækkelig kapital til rådighed til finansiering af driften det kommende år hvorfor årsrapporten aflægges med forudsætningen som going concern.

	2015 kr.	2014 kr.
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renter, tilknyttede virksomheder	9.718	28.941
Andre renteomkostninger	3.932	81.613
	<b>13.650</b>	<b>110.554</b>
	31/12 2015 kr.	31/12 2014 kr.
<b>3. Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapital 1. januar 2015	80.000	80.000
	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>
<b>4. Reserve for opskrivninger</b>		
Reserve for opskrivninger 1. januar 2015	0	683.758
Opløsning af tidligere års opskrivninger	0	-683.758
	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>5. Overført resultat</b>		
Overført resultat 1. januar 2015	-112.235	-498.984
Årets overførte overskud eller underskud	789	-297.009
Opløsning af opskrivning ved salg af ejendom	0	683.758
	<b>-111.446</b>	<b>-112.235</b>

**Noter**


---

**6. Gældsforpligtelser**

	<b>Afdrag første år kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2015 kr.</b>	<b>Gæld i alt 31/12 2014 kr.</b>
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	0	0	1.267.803
	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1.267.803</b>

**7. Eventualposter**
**Eventualforpligtelser**
**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ejendomsselskabet Bos ApS, CVR-nr. 12 31 85 88 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 0 kr.  
 Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 0 kr.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter m.v. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.