



BYLIV ApS
Fredskovvej 5
7330 Brande
CVR.nr. 35869603

ÅRSRAPPORT 2016/17

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling

Brande, den 1. november 2017

Søren From
Dirigent

BESTSELLER



Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Virksomhedsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16



BYLIV ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. august 2016 - 31. juli 2017 for BYLIV ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. juli 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2016 - 31. juli 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brande, den 1. november 2017

Direktion



Bo Refsgaard
Adm. direktør

Bestyrelse



Anders Holch Povlsen
Formand



Merete Bech Povlsen



Lise Kaae



BYLIV ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i BYLIV ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for BYLIV ApS for regnskabsåret 1. august 2016 - 31. juli 2017, 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. juli 2017, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. august 2016 - 31. juli 2017 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 selskabet 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.

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 fejlinformation, 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 er 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.



BYLIV ApS

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, 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 væsentligt 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.

Aarhus, den 1. november 2017

Ernst & Young

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30700228

Jens Weiersøe Jakobsen

Statsautoriseret revisor



Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	BYLIV ApS Fredskovvej 5 7330 Brande
Telefon	99423200
CVR-nr.	35869603
Stiftelsesdato	11. juni 2014
Regnskabsår	1. august 2016 - 31. juli 2017
Bestyrelse	Anders Holch Povlsen, Formand Merete Bech Povlsen Lise Kaae
Direktion	Bo Refsgaard, Adm. direktør
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25 8000 Århus C CVR-nr.: 30700228
Generalforsamling	Generalforsamlingen afholdes den 1. november 2017.



BYLIV ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består af investering, samt at erhverve og udleje fast ejendom.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. august 2016 - 31. juli 2017 udviser et resultat på kr. 1.232.974, og selskabets balance pr. 31. juli 2017 udviser en balancesum på kr. 169.407.533, og en egenkapital på kr. 58.670.831.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.



BYLIV ApS

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for BYLIV ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Selskabet har med virkning fra 1. august 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette har medført en ændring vedrørende de årlige revurderinger af restværdier på materielle anlægsaktiver.

Selskabet skal fremover foretage en årlig revurdering af restværdier på materielle anlægsaktiver. Ændringen foretages i henhold til overgangsbekendtgørelsens § 41 alene med fremadrettet virkning som en ændring af regnskabsmæssigt skøn og har ingen effekt på egenkapitalen.

Ændringen har ingen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016/17 eller for sammenligningstallene.

Bortset fra nye og ændrede præsentations- og oplysningskrav som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 er årsregnskabet aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen på tidspunktet for levering, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende administration.

Af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid.

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	50%
Installationer	10 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn



Anvendt regnskabspraksis

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets forskydning i udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen. Selskabet og de danske tilknyttede virksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikator på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf måles efter den balanceorienterede gælds metode som skatteværdien af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til



BYLIV ApS

Anvendt regnskabspraksis

lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationseværdi.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



BYLIV ApS

Resultatopgørelse

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Bruttofortjeneste/-tab		4.358.174	3.359.513
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver		-2.307.044	-1.476.552
Driftsresultat		2.051.130	1.882.961
Andre finansielle indtægter		540	0
Finansielle omkostninger		-447.973	-1.145.823
Resultat før skat		1.603.697	737.138
Skat af årets resultat	1	-370.723	-312.939
Årets resultat		1.232.974	424.199
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.232.974	424.199
Resultatdisponering		1.232.974	424.199

**Balance 31. juli 2017**

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Aktiver			
Grunde og bygninger	2	169.080.477	108.718.961
Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	3	0	8.629.560
Materielle anlægsaktiver		169.080.477	117.348.521
Anlægsaktiver		169.080.477	117.348.521
Tilgodehavende selskabsskat		0	88.174
Andre tilgodehavender		57.802	247.944
Periodeafgrænsningsposter		269.254	140.204
Tilgodehavender		327.056	476.322
Omsætningsaktiver		327.056	476.322
Aktiver		169.407.533	117.824.843



BYLIV ApS

Balance 31. juli 2017

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		5.000.000	5.000.000
Overført resultat		53.670.831	37.537.860
Egenkapital		58.670.831	42.537.860
Hensættelser til udskudt skat		2.801.087	2.493.171
Hensatte forpligtelser		2.801.087	2.493.171
Gæld til kreditinstitutter		100.916.351	70.224.097
Deposita		2.103.092	1.435.555
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.152	38.534
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.200.000	0
Selskabsskat		44.880	0
Anden gæld		984.415	538.950
Periodeafgrænsningsposter		666.725	556.676
Kortfristede gældsforpligtelser		107.935.615	72.793.812
Gældsforpligtelser		107.935.615	72.793.812
Passiver		169.407.533	117.824.843
Eventualforpligtelser	4		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	5		
Nærtstående parter	6		



Egenkapitalopgørelsen

	Anparts- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. august 2016	5.000.000	37.537.860	42.537.860
Årets resultat		1.232.974	1.232.974
Tilskud fra koncern		14.900.000	14.900.000
Egenkapital 31. juli 2017	5.000.000	53.670.834	58.670.834

Anpartskapitalen har udviklet sig således:

	2017	2016	2015	2014
Saldo primo	5.000.000	1.000.000	1.000.000	1.000.000
Årets tilgang	0	4.000.000	0	0
Saldo ultimo	5.000.000	5.000.000	1.000.000	1.000.000



Noter

1. Skat af årets resultat

Skat af skattepligtig indkomst	44.880	-88.174
Regulering skat tidligere år	17.927	-93.330
Udskudt skat	307.916	494.443
	370.723	312.939

2017

2016

2. Grunde, bygninger og installationer

Kostpris primo	110.264.884	4.312.360
Tilgang i forbindelse med fusion	0	81.262.759
Tilgang i årets løb	54.039.000	24.689.765
Overførsler i året til andre poster	8.629.560	0
Kostpris ultimo	172.933.444	110.264.884

Af- og nedskrivninger primo	-1.545.923	-69.371
Årets afskrivninger	-2.307.044	-1.476.552
Af- og nedskrivninger ultimo	-3.852.967	-1.545.923

Regnskabsmæssig værdi ultimo	169.080.477	108.718.961
-------------------------------------	--------------------	--------------------

3. Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver

Kostpris primo	8.629.560	0
Tilgang i årets løb	0	8.629.560
Overførsler i året til andre poster	-8.629.560	0
Kostpris ultimo	0	8.629.560

Regnskabsmæssig værdi ultimo	0	8.629.560
-------------------------------------	----------	------------------

4. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen. Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Aktieselskabet af 1.8.2007, der er administrationselskab i sambeskatningen.

5. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. juli 2017 udgør kr. 169.080.477

6. Nærtstående Parter

BYLIV ApS indgår i koncernregnskabet for:

Aktieselskabet af 1.8.2007 og Heartland A/S
Inge Lehmanns gade 2
8000 Aarhus C