

2F Byg Viborg ApS

Fabrikvej 12, 1. sal, 8800 Viborg
CVR-nr. 87 90 81 19

Årsrapport for 2015

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 22.03.16

Palle Buhl Jørgensen
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 18

Selskabet

2F Byg Viborg ApS
Fabrikvej 12, 1. sal
8800 Viborg
Hjemsted: Viborg
CVR-nr.: 87 90 81 19

Direktion

Finn Bach
Lene Christensen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Pengeinstitutter

Sparekassen Kronjylland
Danske Bank

Modervirksomhed

Bach Gruppen A/S, Viborg

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 for 2F Byg Viborg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Viborg, den 4. februar 2016

Direktionen

Finn Bach

Lene Christensen

Til kapitalejerne i 2F Byg Viborg ApS**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for 2F Byg Viborg ApS for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 selskabets 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 selskabets 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. 31.12.15 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.15 - 31.12.15 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Viborg, den 4. februar 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Jakobsen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at drive handel herunder køb og salg af fast ejendom, opførelse af fast ejendom med salg for øje, udlejning samt finansiering og anden dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.15 - 31.12.15 udviser et resultat på DKK 1.328.389 mod DKK 1.121.368 for tiden 01.01.14 - 31.12.14. Balancen viser en egenkapital på DKK 15.669.867.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Udlejningsindtægten er steget som følge af færdiggørelsen af parcelhuse sidste år, samt merudlejning på de eksisterende ejendomme.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Selskabets forventede udvikling

Der forventes et tilfredsstillende resultat for det kommende år.

Note	2015 DKK	2014 DKK
Bruttofortjeneste	1.311.375	1.143.529
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	38.638	37.577
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	-113.016
Resultat af primær drift	1.350.013	1.068.090
1 Andre finansielle indtægter	682.250	518.312
2 Andre finansielle omkostninger	-300.254	-160.339
Resultat før skat	1.732.009	1.426.063
3 Skat af årets resultat	-403.620	-304.695
Årets resultat	1.328.389	1.121.368
Forslag til resultatdisponering		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	200.000	200.000
Overført resultat	1.128.389	921.368
I alt	1.328.389	1.121.368

AKTIVER		31.12.15	31.12.14
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	19.164.634	19.054.442
4	Materielle anlægsaktiver i alt	19.164.634	19.054.442
	Anlægsaktiver i alt	19.164.634	19.054.442
	Varer under fremstilling	769.329	769.329
	Varebeholdninger i alt	769.329	769.329
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	3.196	15.082
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	15.404.477	15.130.565
	Andre tilgodehavender	16.690	30.511
	Tilgodehavender i alt	15.424.363	15.176.158
	Likvide beholdninger	21.034	31.178
	Omsætningsaktiver i alt	16.214.726	15.976.665
	Aktiver i alt	35.379.360	35.031.107

PASSIVER		31.12.15	31.12.14
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	200.000	200.000
	Overført resultat	15.269.867	14.141.478
	Forslag til udbytte for regnskabsåret	200.000	200.000
5	Egenkapital i alt	15.669.867	14.541.478
	Hensættelser til udskudt skat	1.255.000	1.208.000
	Andre hensatte forpligtelser	250.000	290.392
	Hensatte forpligtelser i alt	1.505.000	1.498.392
	Gæld til realkreditinstitutter	14.410.339	15.096.673
	Kreditinstitutter i øvrigt	2.282.643	2.312.706
6	Langfristede gældsforpligtelser i alt	16.692.982	17.409.379
6	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	797.194	873.246
	Gæld til kreditinstitutter	46.037	0
	Deposita	291.162	311.412
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	19.625	20.727
	Selskabsskat	356.613	334.695
	Anden gæld	880	41.778
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.511.511	1.581.858
	Gældsforpligtelser i alt	18.204.493	18.991.237
	Passiver i alt	35.379.360	35.031.107

7 Eventualforpligtelser

8 Sikkerhedsstillelser

9 Nærtstående parter

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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.

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

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholdernettoomsætning, ejendomsomkostninger samt og andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Nettoomsætningen måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og tab på debitorer.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet eller nettorealiseringspris, hvor denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

Hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, og indregnes, når selskabet på balancedagen har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer. Hensættelsen måles ud fra et skøn over dagsværdien af forpligtelsen.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser og indregnes i balancen med den gældende skatteprocent.

Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

	2015	2014
	DKK	DKK

1. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	682.250	518.300
Øvrige finansielle indtægter	0	12
I alt	682.250	518.312

2. Andre finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger til tilknyttede virksomheder	0	8.954
Øvrige finansielle omkostninger	300.254	151.385
I alt	300.254	160.339

3. Skatter

Årets aktuelle skat	356.613	334.695
Årets udskudte skat	47.000	-30.000
Regulering af skat vedrørende tidligere år	7	0
I alt	403.620	304.695

4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 31.12.14	16.527.590
Tilgang i året	71.555
Kostpris pr. 31.12.15	16.599.145
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.14	2.526.851
Dagsværdireguleringer i året	38.638
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.15	2.565.489
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.15	19.164.634

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje og en afkastprocent. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

5. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat	Forslag til ud- bytte for regn- skabsåret
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.14 - 31.12.14</i>			
Saldo pr. 01.01.14	200.000	13.220.110	200.000
Betalt udbytte	0	0	-200.000
Forslag til resultatdisponering	0	921.368	200.000
Saldo pr. 31.12.14	200.000	14.141.478	200.000

Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 31.12.15

Saldo pr. 01.01.15	200.000	14.141.478	200.000
Betalt udbytte	0	0	-200.000
Forslag til resultatdisponering	0	1.128.389	200.000
Saldo pr. 31.12.15	200.000	15.269.867	200.000

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

6. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.15	Gæld i alt 31.12.14
Gæld til realkreditinstitutter	686.194	11.572.552	15.096.533	15.777.919
Kreditinstitutter i øvrigt	111.000	1.838.643	2.393.643	2.504.706
I alt	797.194	13.411.195	17.490.176	18.282.625

7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter fra og med regnskabsåret 2013 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationselskabet F.B. Holding II Viborg ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

8. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 15.097, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 19.165.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 6.100 der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt.

9. Nærtstående parter

2F Byg Viborg ApS indgår i koncernregnskabet for modervirksomheden Bach Gruppen A/S Viborg og det ultimative moderselskab F.B. Holding II Viborg ApS, Viborg.