

**Big Byg ApS**

**c/o Arne Nielsen, Åskrænten 40, 8250 Egå**

---

**Årsrapport for**

**2021/22**

---

**CVR-nr. 25 43 87 44**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. januar 2023.

---

Arne Nielsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

Side

**Påtegninger**

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

**Ledelsesberetning**

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

**Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022**

- 5 Resultatopgørelse
- 6 Balance
- 8 Egenkapitalopgørelse
- 9 Noter
- 12 Anvendt regnskabspraksis

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021/22 for Big Byg 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. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Egå, den 18. januar 2023

**Direktion**

Arne Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaveren i Big Byg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Big Byg ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Risskov, den 18. januar 2023

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Søren Anthon Thorup Pedersen  
statsautoriseret revisor  
mne10154

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Big Byg ApS c/o Arne Nielsen Åskrænten 40 8250 Egå
	E-mail: itbyg@hotmail.com
	CVR-nr.: 25 43 87 44
	Stiftet: 8. juni 2000
	Hjemsted: Aarhus
	Regnskabsår: 1. juli 2021 - 30. juni 2022
<b>Direktion</b>	Arne Nielsen
<b>Revisor</b>	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Voldbjergvej 16, 2. sal 8240 Risskov
<b>Modervirksomhed</b>	RA3M Invest ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af investeringsejendom, som omfatter beboelse- og erhvervslejemål.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 533.810 kr. mod 658.973 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -2.150.837 kr. mod 3.063.995 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>533.810</b>	<b>658.973</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	-3.000.000	3.524.289
<b>Driftsresultat</b>	<b>-2.466.190</b>	<b>4.183.262</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	4.974	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	-289.555	-253.854
<b>Resultat før skat</b>	<b>-2.750.771</b>	<b>3.929.408</b>
2 Skat af årets resultat	599.934	-865.413
<b>Årets resultat</b>	<b>-2.150.837</b>	<b>3.063.995</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	3.063.995
Disponeret fra overført resultat	-2.150.837	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-2.150.837</b>	<b>3.063.995</b>

**Balance 30. juni**

<b>Aktiver</b>		<u>2022</u>	<u>2021</u>
<u>Note</u>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
3	Investeringsejendomme	15.500.001	18.500.001
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>15.500.001</u>	<u>18.500.001</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>15.500.001</u></b>	<b><u>18.500.001</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	129.334	124.360
	Andre tilgodehavender	<u>0</u>	<u>41.455</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>129.334</u>	<u>165.815</u>
	Likvide beholdninger	<u>7.488</u>	<u>16.962</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>136.822</u></b>	<b><u>182.777</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>15.636.823</u></b>	<b><u>18.682.778</u></b>



**Balance 30. juni**

<b>Passiver</b>		
Note	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	1.194.148	3.344.985
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>1.319.148</u>	<u>3.469.985</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
4 Hensættelser til udskudt skat	115.344	775.400
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<u>115.344</u>	<u>775.400</u>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gæld til realkreditinstitutter	10.730.034	10.826.960
6 Deposita	223.742	265.583
7 Selskabsskat	57.181	90.013
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>11.010.957</u>	<u>11.182.556</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	100.815	105.000
Selskabsskat	92.954	0
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	120.734	120.734
Anden gæld	2.876.871	3.029.103
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.191.374</u>	<u>3.254.837</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>14.202.331</u>	<u>14.437.393</u>
<b>Passiver i alt</b>	<u>15.636.823</u>	<u>18.682.778</u>
<b>8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>9 Eventualposter</b>		

**Egenkapitalopgørelse**

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2020	125.000	-188.757	-63.757
Årets overførte overskud eller underskud	0	3.063.995	3.063.995
Regulering 1	0	469.747	469.747
Egenkapital 1. juli 2021	<u>125.000</u>	<u>3.344.985</u>	<u>3.469.985</u>
Årets overførte overskud eller underskud	0	-2.150.837	-2.150.837
	<u><b>125.000</b></u>	<u><b>1.194.148</b></u>	<u><b>1.319.148</b></u>

## Noter

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
<b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>289.555</u>	<u>253.854</u>
	<b><u>289.555</u></b>	<b><u>253.854</u></b>
<b>2. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	54.824	89.122
Årets regulering af udskudt skat	-660.056	775.400
Regulering af tidligere års skat	2.941	0
Beregnet tillæg	<u>2.357</u>	<u>891</u>
	<b><u>-599.934</u></b>	<b><u>865.413</u></b>
	<u>30/6 2022</u>	<u>30/6 2021</u>
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	14.975.712	14.294.780
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>680.932</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>14.975.712</u></b>	<b><u>14.975.712</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	3.524.289	0
Årets regulering til dagsværdi	<u>-3.000.000</u>	<u>3.524.289</u>
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>524.289</u></b>	<b><u>3.524.289</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>15.500.001</u></b>	<b><u>18.500.001</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år. Der er anvendt 4,625 i afkastgrad.

### Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

## Noter

### 3. Investeringsejendomme (fortsat)

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkast-satserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

	Værdi af ejendomsportefølje t.kr.	Regnskabsmæssig værdi t.kr.	Regulering t.kr.
Afkast%			
5,125	15.500	14.000	-1.500
4,125	15.500	17.400	1.900
		<u>30/6 2022</u>	<u>30/6 2021</u>
<b>4. Hensættelser til udskudt skat</b>			
Hensættelser til udskudt skat primo		775.400	0
Udskudt skat af årets resultat		<u>-660.056</u>	<u>775.400</u>
		<u>115.344</u>	<u>775.400</u>
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>			
Gæld til realkreditinstitutter i alt		10.830.849	10.931.960
Heraf forfalder inden for 1 år		<u>-100.815</u>	<u>-105.000</u>
		<u>10.730.034</u>	<u>10.826.960</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		<u>10.515.304</u>	<u>1.040.696</u>
<b>6. Deposita</b>			
Deposita i alt		223.742	265.583
Heraf forfalder inden for 1 år		<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Deposita i alt</b>		<u>223.742</u>	<u>265.583</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		<u>0</u>	<u>265.583</u>

## Noter

---

	<u>30/6 2022</u>	<u>30/6 2021</u>
<b>7. Selskabsskat</b>		
Langfristet del af selskabsskat	57.181	90.013
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><b>57.181</b></u>	<u><b>90.013</b></u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>0</u>	<u>0</u>

## 8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 11.017 t.kr., er der givet pant i investeringsejendom, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 15.500 t.kr

## 9. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med RA3M Invest ApS, CVR-nr. 26 31 21 24, som er 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.

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Big Byg ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

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 tilbageførslers 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

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter på investeringsejendom, driftsudgifter vedrørende investeringsejendom samt andre eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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 i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.



## Anvendt regnskabspraksis

---

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte aconto-skatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af 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 til nettorealisationsværdi.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.