

Byg- og Boliginvest ApS

Nørre Bygade 25, 7100 Vejle
CVR-nr. 25 66 62 91

Årsrapport for 2018

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 27.03.19

Brian Michael Overmark
Dirigent



Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8 - 9
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11 - 17

Selskabet

Byg- og Boliginvest ApS
c/o Curo Partner
Nørre Bygade 25
7100 Vejle
Danmark
Telefon: 70 20 13 59
Telefax: 70 20 13 69
Hjemsted: Vejle
CVR-nr.: 25 66 62 91
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Brian Michael Overmark

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 for Byg- og Boliginvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabets egenkapital er tabt, og jeg har konstateret, at selskabet driftsaktivitet må afvikles. På baggrund heraf er årsrapporten i lighed med sidste år aflagt på basis af nettorealiseringsværdier. Klassifikation og opstilling samt indregning og måling af aktiver og passiver er tilpasset hertil.

Årsregnskabet er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.18 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 26. marts 2019

Direktionen

Brian Michael Overmark

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til den daglige ledelse i Byg- og Boliginvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Byg- og Boliginvest ApS for regnskabsåret 01.01.18 - 31.12.18 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 vedrørende opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er den daglige ledelses 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, den daglige ledelse har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller gennemgangskonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 26. marts 2019

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Hans-Erik Andersen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne2310

Peder Pedersen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne30183

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i investering, køb, opførelse og salg af fast ejendom samt øvrig handel.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.18 - 31.12.18 udviser et resultat på DKK 86.949.063 mod DKK 427.645 for tiden 01.01.17 - 31.12.17. Balancen viser en egenkapital på DKK -267.910.

Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Som nævnt i ledelsespåtegningen er selskabets driftsaktivitet under afvikling, idet ledelsen har besluttet at søge gennemført en kontrolleret afvikling af datterselskabets ejendomsportefølje. Indregning og måling af aktiver og passiver sker derfor til nettorealiseringsværdier.

Det er imidlertid en forudsætning for at gennemføre en kontrolleret afvikling af selskabets aktiviteter, at selskabets kreditgivere vil stille den fornødne likviditet til rådighed i afviklingsfasen.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note	2018 DKK	2017 DKK
Bruttotab	-6.250	-15.999
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	87.054.886	439.819
2 Andre finansielle indtægter	1	3.830
3 Andre finansielle omkostninger	-99.574	-5
Resultat før skat	86.949.063	427.645
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	86.949.063	427.645

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat	86.949.063	427.645
I alt	86.949.063	427.645

AKTIVER		31.12.18	31.12.17
Note		DKK	DKK
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	2	0
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1	1
	Finansielle anlægsaktiver i alt	3	1
	Anlægsaktiver i alt	3	1
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1	1
	Tilgodehavender i alt	1	1
	Likvide beholdninger	1	0
	Omsætningsaktiver i alt	2	1
	Aktiver i alt	5	2

PASSIVER		31.12.18	31.12.17
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	0	0
	Overført resultat	-392.910	-87.341.973
	Egenkapital i alt	-267.910	-87.216.973
5	Andre hensatte forpligtelser	0	86.955.312
	Hensatte forpligtelser i alt	0	86.955.312
	Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	1
	Gæld til tilknyttede virksomheder	45.714	232.287
	Anden gæld	222.201	29.375
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	267.915	261.663
	Gældsforpligtelser i alt	267.915	261.663
	Passiver i alt	5	2
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.17 - 31.12.17			
Saldo pr. 01.01.17	125.000	-87.769.618	-87.644.618
Forslag til resultatdisponering	0	427.645	427.645
Saldo pr. 31.12.17	125.000	-87.341.973	-87.216.973
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18			
Saldo pr. 01.01.18	125.000	-87.341.973	-87.216.973
Forslag til resultatdisponering	0	86.949.063	86.949.063
Saldo pr. 31.12.18	125.000	-392.910	-267.910

1. Væsentlig usikkerhed om fortsat drift

Selskabets driftsaktivitet er under afvikling, idet ledelsen har besluttet at søge gennemført en kontrolleret afvikling af datterselskabets ejendomsportefølje. Indregning og måling af aktiver og passiver sker derfor til nettorealisationsværdier.

Det er imidlertid en forudsætning for at gennemføre en kontrolleret afvikling af selskabets aktiviteter, at selskabets kreditgivere vil stille den fornødne likviditet til rådighed i afviklingsfasen.

	2018 DKK	2017 DKK
2. Finansielle indtægter		
Renter, tilknyttede virksomheder	0	3.830
Renteindtægter i øvrigt	1	0
I alt	1	3.830

3. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	0	5
Øvrige finansielle omkostninger	99.574	0
I alt	99.574	5

4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Beløb i DKK	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder
Kostpris pr. 01.01.18	1.137.500
Kostpris pr. 31.12.18	1.137.500
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.18	-92.900.224
Årets resultat fra kapitalandele	83.291.115
Andre reguleringer vedrørende kapitalandele	3.763.772
Negativ indre værdi nedskrevet over tilgodehavender	4.707.839
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.18	-1.137.498
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.18	2
Navn og hjemsted:	Ejerandel
Dattervirksomheder:	
Vejle Investor ApS, Vejle	90%

5. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser forventes at fordele sig således:

Kortfristede forpligtelser	0	86.955.312
I alt	0	86.955.312

6. Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31.12.18.

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

8. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Ledelsen har besluttet, at søge selskabet afviklet og som følge heraf sker indregning og måling i lighed med sidste år på realisationsbasis. Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

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.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -**RESULTATOPGØRELSE****Bruttotab**

Bruttotab indeholder andre eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

For kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder. Modervirksomheden fungerer som administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode, hvilket indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter modervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af positiv eller negativ goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder.

Kapitalandele i dattervirksomheder med regnskabsmæssig negativ værdi måles til DKK 0. Tilgodehavender, der anses for at være en del af den samlede investering i de pågældende virksomheder, nedskrives med en eventuel resterende negativ indre værdi. Øvrige tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives i det omfang, tilgodehavendet vurderes uerholdeligt. Der indregnes kun en hensat forpligtelse til at dække den resterende negative indre værdi i det omfang, selskabet har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

Gevinster eller tab ved afhændelse af dattervirksomheder opgøres som forskellen mellem afhændelsessummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

Den forholdsmæssige andel af dattervirksomheder regnskabsmæssige indre værdi, er opgjort efter virksomhedens egen regnskabspraksis, der fremgår af de øvrige afsnit, og omfatter endvidere følgende:

Lejeindtægter

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

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Investeringsejendomme

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 salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdire-

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

guleringer i resultatopgørelsen.

Investerings ejendomme indregnes til realisationsværdi med fradrag af handelsomkostninger, der skønsmæssigt er fastsat til 3% af værdierne.

Realisationsværdier for investeringsejendomme er fastsat til skønnede salgspriser opgjort med udgangspunkt i en afkastbaseret model. I de tilfælde hvor der foreligger kendte salgspriser på en given ejendom er denne dog anvendt.

Der er ved værdiansættelsen taget hensyn til en passende salgsperiode under hensyntagen til ejendomsmarkedets generelle træghed, ejendommens karakter og vedligeholdelsestilstand.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer måles til dagsværdi svarende til kursværdien på balancedagen.

Gældsforpligtelser

Ansvarlig lånekapital er gældsforpligtelser, hvor kreditor har tilkendegivet at træde tilbage til fordel for alle selskabets øvrige kreditorer.

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

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

Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

8. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

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. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

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