



Revision

Statsautoriseret revisor

Steffen Møller Jensen

B.G. Byg Kalundborg A/S

Røsnæsvej 169 D
4400 Kalundborg

CVR-nr. 26 67 28 13

Årsrapport for 2015
13. regnskabsår

TIL Erhvervsstyrelsen

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 31/12 2016


dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 2015	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance 31. december 2015	10
Noter til årsregnskabet	12

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 for B.G. Byg Kalundborg A/S.

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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 29. maj 2016

Direktion:



 Birgit Granell

Bestyrelse:

 Denis Granell

 

 Schack Granell Birgit Granell

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i B.G. Byg Kalundborg A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for B.G. Byg Kalundborg A/S for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 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 virksomhedens 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 virksomhedens 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. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer (fortsat)

Supplerende oplysninger vedrørende regnskabsmæssige forhold

Uden at modificere vores konklusion, henleder vi opmærksomheden på årsregnskabet ledelsesberetning og note 1, hvoraf fremgår, at der er usikkerhed forbundet med måling af selskabets investeringsejendomme.

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.

Kalundborg, den 29. maj 2016

SMJ Revision

statsautoriseret revisionsfirma

CVR-nr. 26 69 58 64

Steffen Møller Jensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet	B.G. Byg Kalundborg A/S Røsnæsvej 169 D 4400 Kalundborg CVR-nr. 26 67 28 13 Hjemstedskommune: Kalundborg
Bestyrelse	Birgit Granell Schack Granell Denis Granell
Direktion	Birgit Granell
Revision	SMJ Revision v/ statsautoriseret revisor Steffen Møller Jensen Bredgade 39 4400 Kalundborg
Bank	Nykredit Bank Kalvebod Brygge 1-3 1780 København V.

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets hovedaktivitet består af udlejning af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme er indregnet i balancen til en samlet værdi på ca. kr. 51,8 mio. Ledelsen henleder opmærksomheden på, at der, som følge af de senere års udvikling på ejendomsmarkedet, kan være usikkerhed forbundet med værdiansættelse af selskabets ejendomme.

Udvikling i regnskabsåret

Årets resultat udgør et underskud på tkr. 2.593 i forhold til et overskud på tkr. 849 året før.

Årets resultat er påvirket negativt af værdiregulering af selskabets ejendomme med tkr. 3.650. På baggrund heraf betragtes årets resultat samt den økonomiske udvikling ikke som tilfredsstillende.

Den forventede udvikling

For det kommende år forventer selskabet et forøget resultat før eventuel værdiregulering af investeringsejendomme.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter balancedagen indtruffet betydningsfulde hændelser, som vurderes at have væsentlig indflydelse på bedømmelse af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for B.G. Byg Kalundborg A/S for perioden 1. januar – 31. december 2015 er aflagt i overensstemmelse med Årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Udover at anvendt regnskabspraksis er baseret på årsregnskabslovens indregnings- og målingskriterier, er den interne årsrapport udarbejdet under hensyntagen til ledelsens valg af yderligere oplysninger og specifikationer.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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.

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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Resultatopgørelsen

Indtægtskriterium

Nettoindtægten ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i takt med de perioder, som lejen vedrører.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt kursreguleringer.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Når nytilkøbte investeringsejendomme er færdigrenoveret og klar til at blive udlejet fuldt ud, måles de til beregnet dagsværdi. Udgifter, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet, tillægges anskaffelsessummen som en forbedring.

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

Beregning af dagsværdien foretages med udgangspunkt i den enkelte ejendoms årlige overskud, beregnet som nettolejeindtægter fratrukket de faktiske udgifter til ejendomsskat og forsikring, administration samt udgift til reparation og vedligeholdelse. Overskuddet kapitaliseres med en faktor afhængig af den enkelte ejendoms beliggenhed, vedligeholdelsesstand og lejebonitet. For regnskabsåret er anvendt en kapitaliseringsfaktor beregnet på grundlag af et afkastkrav på 6,83%.

Værdireguleringer føres via resultatopgørelsen. Værdireguleringer af investeringsejendomme føres via resultatdisponering til frie reserver under egenkapitalen.

Udlejningsejendomme med kun ét eller få lejemaal værdiansættes ligeledes til dagsværdi med udgangspunkt i enten mæglervurdering, hvis ejendommen er sat til salg, ellers i kvadratmeterpriser ved salg af andre ejendomme i samme område og med samme vedligeholdelsesstand.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar værdiansættes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Kostpris omfatter købspris og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen. Der foretages lineære afskrivninger baseret på aktivernes forventede scrapværdi og brugstid, der udgør 5 år.

Afskrivninger af materielle anlægsaktiver omkostningsføres under afskrivninger.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender medregnes i balancen til nominel værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

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.

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 nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme indregnes til dagsværdi. Årets regulering indregnes i værdireguleringerne på investeringsejendomme i resultatopgørelsen.

Gæld i øvrigt måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december

	2015	2014
		tkr.
Bruttoresultat	1.702.002	2.329
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	40.000	40
Resultat før værdiregulering	1.662.002	2.289
Værdiregulering investeringsejendomme	-3.871.797	-121
Resultat før finansielle poster	-2.209.795	2.167
Finansielle omkostninger	1.051.501	1.043
Resultat før skat	-3.261.296	1.124
Skat af årets resultat	-668.000	275
Årets resultat	-2.593.296	849
Forslag til resultatdisponering:		
Overført resultat	-2.593.296	849
Disponeret	-2.593.296	849

Balance 31. december

Aktiver

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
		tkr.
Investeringsejendomme	51.700.000	55.350
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	120.000	160
Materielle anlægsaktiver	<u>51.820.000</u>	<u>55.510</u>
Anlægsaktiver	<u>51.820.000</u>	<u>55.510</u>
Aktiver i alt	<u>51.820.000</u>	<u>55.510</u>

Balance 31. december

Passiver

	Note	2015	2014
			tkr.
Aktiekapital		500.000	500
Overført resultat		1.418.482	4.012
Egenkapital	2	1.918.482	4.512
Hensættelse til udskudt skat		669.000	1.337
Hensatte forpligtelser		669.000	1.337
Gæld til realkreditinstitutter		40.691.505	41.823
Langfristede gældsforpligtelser	3	40.691.505	41.823
Kortfristet del af langfristet gæld	3	1.316.029	392
Gæld til pengeinstitutter		414.409	578
Leverandører af varer og tjenesteydelser		254.541	41
Anden gæld		768.831	775
Gæld til virksomhedsdeltagere		5.787.203	6.052
Kortfristede gældsforpligtelser		8.541.013	7.838
Gældsforpligtelser		49.232.518	49.661
Passiver i alt		51.820.000	55.510
Sikkerhedsstillelser	4		
Ejerforhold	5		

Noter

1 Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af de senere års udvikling på ejendomsmarkedet, kan der være væsentlig usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af selskabets investeringsejendomme. Disse er værdiansat ud fra et beregnet afkast på 6,83% samt for de udlejede ejerboligers vedkommende på grundlag af m2- og handelspriser for tilsvarende ejendomme i samme stand og område, alternativt mægler vurderinger, i tilfælde hvor ejendomme er sat til salg.

2 Egenkapital

	1. januar 2015	Resultat- fordeling	31. december 2015
Aktiekapital	500.000	0	500.000
Overført resultat	4.011.778	-2.593.296	1.418.482
	4.511.778	-2.593.296	1.918.482

3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld i alt	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	42.007.534	1.316.029	33.585.069
	42.007.534	1.316.029	33.585.069

4 Sikkerhedsstillelser

Næst efter pant til sikkerhed for prioritetsgæld på tkr. 42.008 er til sikkerhed for mellemværende med pengeinstitut, tkr. 414, deponeret ejerpantebreve nom. tkr. 7.235 i ejendomme med bogført værdi på tkr. 36.200.

5 Ejerforhold

Følgende aktionær er noteret i selskabets aktionærfortegnelse som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af aktiekapitalen:

Birgit Granell, Røsnæsvej 169 D, 4400 Kalundborg.