

# **B.G. Byg Kalundborg A/S**

Røsnæsvej 169 D, 4400 Kalundborg  
CVR-nr. 26 67 28 13

## **Årsrapport for 2022**

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 12.06.23

Birgit Granell  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 18

---

---

**Selskabet**

---

B.G. Byg Kalundborg A/S  
Røsnæsvej 169 D  
4400 Kalundborg  
Telefon: 59 50 19 15  
Hjemsted: Kalundborg  
CVR-nr.: 26 67 28 13  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

---

**Direktion**

---

Birgit Granell

---

---

**Bestyrelse**

---

Birgit Granell  
Denis Granell  
Schack Granell

---

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

---

**Pengeinstitut**

---

Nykredit Bank

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for B.G. Byg Kalundborg A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kalundborg, den 12. juni 2023

**Direktionen**

Birgit Granell

**Bestyrelsen**

Birgit Granell

Denis Granell

Schack Granell

## Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

---

### Til kapitalejeren i B.G. Byg Kalundborg A/S

Vi har udført gennemgang af årsregnskabet for B.G. Byg Kalundborg A/S for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

### 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. Vi har udført vores gennemgang i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Dette kræver også, at vi overholder relevante etiske krav.

En gennemgang af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om gennemgang af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved en gennemgang, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors erklæring om gennemgang af årsregnskabet

---

### Konklusion

Ved den udførte gennemgang er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Fremhævelse af forhold i regnskabet

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

Kalundborg, den 12. juni 2023

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Steffen Møller Jensen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne19784

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i udlejning af ejendomme.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Selskabets investeringsejendomme er indregnet i balancen til en samlet beregnet dagsværdi på DKK 49,5 mio. Ledelsen henleder opmærksomheden på at der, henset til arten af ejendomme, kan være usikkerhed forbundet med værdiansættelsen af selskabets ejendomme, der er indregnet til uændret værdi i forhold til tidligere år.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK 699.745 mod DKK 1.243.460 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 10.372.843.

## Resultatopgørelse

Note	2022 DKK	2021 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>2.316.681</b>	<b>2.406.985</b>
<b>Resultat før dagsværdireguleringer</b>	<b>2.316.681</b>	<b>2.406.985</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-590.845	0
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>1.725.836</b>	<b>2.406.985</b>
Finansielle omkostninger	-824.571	-810.139
<b>Resultat før skat</b>	<b>901.265</b>	<b>1.596.846</b>
Skat af årets resultat	-201.520	-353.386
<b>Årets resultat</b>	<b>699.745</b>	<b>1.243.460</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	699.745	1.243.460
<b>I alt</b>	<b>699.745</b>	<b>1.243.460</b>



<b>AKTIVER</b>		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	49.500.000	49.500.000
2	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>49.500.000</b>	<b>49.500.000</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>49.500.000</b>	<b>49.500.000</b>
	Tilgodehavende selskabsskat	172.480	0
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>172.480</b>	<b>0</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>82.495</b>	<b>65.436</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>254.975</b>	<b>65.436</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>49.754.975</b>	<b>49.565.436</b>

<b>PASSIVER</b>		31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
Note			
	Selskabskapital	500.000	500.000
	Overført resultat	9.872.843	9.173.098
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>10.372.843</b>	<b>9.673.098</b>
	Hensættelser til udskudt skat	1.933.000	1.955.000
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>1.933.000</b>	<b>1.955.000</b>
3	Gæld til realkreditinstitutter	25.938.960	27.331.767
	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>25.938.960</b>	<b>27.331.767</b>
3	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.404.138	1.485.737
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	98.590	108.020
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	61.251	59.000
	Selskabsskat	0	319.386
	Anden gæld	9.946.193	8.633.428
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.510.172</b>	<b>10.605.571</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>37.449.132</b>	<b>37.937.338</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>49.754.975</b>	<b>49.565.436</b>

4 Oplysninger om dagsværdi

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22			
Saldo pr. 01.01.22	500.000	9.173.098	9.673.098
Forslag til resultatdisponering	0	699.745	699.745
Saldo pr. 31.12.22	500.000	9.872.843	10.372.843

### 1. Usikkerhed ved indregning og måling

Som følge af arten og sammensætningen af selskabets udlejningsejendomme kan der være væsentlig usikkerhed forbundet med værdiansættelsen heraf. Disse er værdiansat ud fra et gennemsnitligt beregnet afkast på 6,8% samt for de udlejede ejerboligers vedkommende på grundlag af m2- og handelspriser for tilsvarende ejendomme i samme stand og område. For ejendomme, der er sat til salg, er anvendt mægler vurdering.

### 2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris pr. 01.01.22	39.774.302	665.000
Tilgang i året	590.845	0
Kostpris pr. 31.12.22	40.365.147	665.000
Af- og nedskrivninger pr. 01.01.22	0	-665.000
Af- og nedskrivninger pr. 31.12.22	0	-665.000
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.22	9.725.698	0
Dagsværdireguleringer i året	-590.845	0
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22	9.134.853	0
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	49.500.000	0

### 3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.22
Gæld til realkreditinstitutter	1.404.138	20.703.714	27.343.098
I alt	1.404.138	20.703.714	27.343.098

#### 4. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Dagsværdi pr. 31.12.22	49.500.000
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	-590.845

Opgørelse af dagsværdien på investeringsejendomme er baseret på et normaliseret driftsresultat og et afkastkrav på 6,8%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed og vedligeholdelsesstand. For de mindre ejerboligers vedkommende er dagsværdien fastsat på grundlag af m2- og handelspriser for tilsvarende ejendomme i samme stand og område. For ejendomme, der er sat til salg, er anvendt mægler vurdering.

En ændring i afkastkravet på 0,5%-point vil ændre den beregnede dagsværdi med ca. t.DKK 1.500.

#### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på t.DKK 27.343 er afgivet pant i samtlige selskabets ejendomme. Derudover er der til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter deponeret ejerpantebreve nom. t.DKK 5.235 med pant i ejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 15.750.

## 6. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

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

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 indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter

Indtægter fra 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.

**6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

	Brugstid, år	Rest- værdi DKK
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5	0

Investeringssejendomme afskrives ikke.

**Dagsværdiregulering af investeringsejendomme**

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

**Andre finansielle poster**

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

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### 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.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

#### *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 værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

#### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige materielle anlægsaktiver omfatter andre anlæg, driftsmateriel og inventar.

Øvrige materielle anlægsaktiver måles i balancen til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

Øvrige materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

#### *Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver*

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



## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Nedskrivning af anlægsaktiver

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

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

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.

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Aktuelle og udskudte skatter

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

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.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

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

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.

### Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.