

## **Byg Invest ApS**

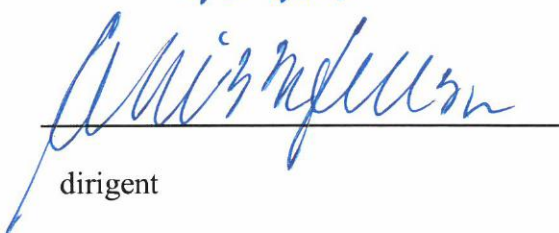
**Toldbodgade 21, 4. 14.  
8930 Randers NØ**

**CVR-nr. 27 23 57 86**

### **Årsrapport for 2017**

**(15. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den *15/5-2018*

  
\_\_\_\_\_  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	10
Balance 31. december	11
Noter til årsrapporten	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Byg Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

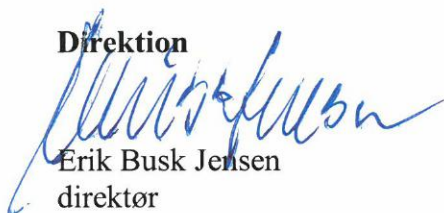
Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Randers, den 9. april 2018

**Direktion**



Erik Busk Jensen  
direktør

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

### *Til kapitalejeren i Byg Invest ApS*

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Byg Invest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

#### **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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vort mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vor konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

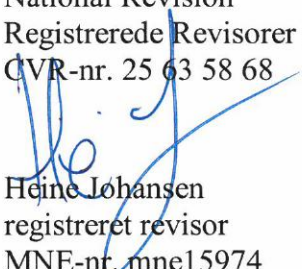
I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Randers, den 9. april 2018

National Revision  
Registrerede Revisorer a/s  
CVR-nr. 25 63 58 68



Heine Lohansen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne15974

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Byg Invest ApS  
Toldbodgade 21, 4. 14.  
8930 Randers NØ

CVR-nr.: 27 23 57 86

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2017

Stiftet: 2. juli 2003

Regnskabsår: 15. regnskabsår

Hjemsted: Randers

### Direktion

Erik Busk Jensen, direktør

### Revision

National Revision  
Registrerede Revisorer a/s  
Haraldsvej 60  
8960 Randers

### Advokat

Delacour  
Åboulevarden 13  
8000 Aarhus C

### Pengeinstitut

Sparekasse Djursland  
Langgade 42  
8961 Allingåbro

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter består i lighed med tidligere år i at foretage investeringer i fast ejendom, værdipapir samt hermed beslægtet virksomheden.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2017 udviser et overskud på kr. 1.722.585, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på kr. 3.727.333.

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Selskab Byg Invest ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af vise bestemmelser for klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Årets skat, som 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	40 år	25 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Grunde afskrives ikks

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

## Anvendt regnskabspraksis

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapir indregnet under omsætningsaktiver, omfatter børsnoterede obligationer og aktier, der måles tildagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

### Egenkapital

#### Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### 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 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.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.924.441</b>	<b>2.557.661</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-570.615</u>	<u>-574.518</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.353.826</b>	<b>1.983.143</b>
Finansielle indtægter	1	115.350	272.083
Finansielle omkostninger		<u>-260.739</u>	<u>-338.774</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.208.437</b>	<b>1.916.452</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-485.852</u>	<u>-421.612</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>1.722.585</u></b>	<b><u>1.494.840</u></b>
Foreslået udbytte		1.000.000	9.800.000
Overført resultat		<u>722.585</u>	<u>-8.305.160</u>
		<b><u>1.722.585</u></b>	<b><u>1.494.840</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>25.219.473</u>	<u>25.790.088</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u><b>25.219.473</b></u>	<u><b>25.790.088</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>25.219.473</b></u>	<u><b>25.790.088</b></u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		-2.132.535	9.181.374
Andre tilgodehavender		<u>0</u>	<u>357</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>2.132.535</b></u>	<u><b>9.181.731</b></u>
Værdipapirer		<u>0</u>	<u>37.821</u>
<b>Værdipapirer</b>		<u><b>0</b></u>	<u><b>37.821</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>1.000.756</b></u>	<u><b>1.784.721</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>3.133.291</b></u>	<u><b>11.004.273</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>28.352.764</b></u></u>	<u><u><b>36.794.361</b></u></u>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.602.333	1.879.749
Foreslået udbytte for regnskabsåret		1.000.000	9.800.000
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b><u>3.727.333</u></b>	<b><u>11.804.749</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		1.435.882	1.316.836
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>1.435.882</u></b>	<b><u>1.316.836</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		22.259.874	22.757.427
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b><u>22.259.874</u></b>	<b><u>22.757.427</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	497.553	492.287
Kreditinstitutter		30	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	727
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		13.208	11.786
Anden gæld		418.884	410.549
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>929.675</u></b>	<b><u>915.349</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>23.189.549</u></b>	<b><u>23.672.776</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>28.352.764</u></b>	<b><u>36.794.361</u></b>
Eventualposter m.v.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>		
	kr.	kr.		
<b>1 Finansielle indtægter</b>				
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	113.728	270.256		
Andre finansielle indtægter	<u>1.622</u>	<u>1.827</u>		
	<b><u>115.350</u></b>	<b><u>272.083</u></b>		
<b>2 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	366.806	368.874		
Årets udskudte skat	<u>119.046</u>	<u>52.738</u>		
	<b><u>485.852</u></b>	<b><u>421.612</u></b>		
<b>3 Egenkapital</b>				
	Virksomheds-	Overført	Foreslået ud-	
	kapital	resultat	bytte for regn-	I alt
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>skabsåret</u>	<u>          </u>
Egenkapital 1. januar 2017	125.000	1.879.748	9.800.000	11.804.748
Betalt ordinært udbytte	0	0	-9.800.000	-9.800.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>722.585</u>	<u>1.000.000</u>	<u>1.722.585</u>
<b>Egenkapital 31. december 2017</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>2.602.333</u></b>	<b><u>1.000.000</u></b>	<b><u>3.727.333</u></b>

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2017	Gæld 31. december 2017	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	<u>23.249.714</u>	<u>22.757.427</u>	<u>497.553</u>	<u>18.272.303</u>
	<u><b>23.249.714</b></u>	<u><b>22.757.427</b></u>	<u><b>497.553</b></u>	<u><b>18.272.303</b></u>

### 5 Eventualposter m.v.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskatter samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

Eventuelle senere korrektioner af sambeskatningsindkomsten vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 22.757, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2017 udgør t.kr. 25.219.