

---

# ***Bedre Byhuse ApS***

Gejsingvej 60, 6600 Vejen

## Årsrapport for 2018

---

CVR-nr. 27 32 44 60

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 12/4 2019

Ole Kronholm  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Bedre Byhuse ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejen, den 12. april 2019

### **Direktion**

Ole Kronholm

Laurids Schelde-Jensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Bedre Byhuse ApS

## Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi har revideret årsregnskabet for Bedre Byhuse ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af regnskabet". 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 vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

## Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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 vores 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 regnskabet 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 vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i regnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Trekantområdet, den 12. april 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Arne Kristensen

statsautoriseret revisor

mne18619

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Bedre Byhuse ApS  
Gejsingvej 60  
6600 Vejen

CVR-nr.: 27 32 44 60  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Vejen

**Direktion**

Ole Kronholm  
Laurids Schelde-Jensen

**Revision**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Herredsvej 32  
7100 Vejle

**Pengeinstitut**

Nordea  
Nørregade 9  
6600 Vejen

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>112.906</b>	<b>66.625</b>
Finansielle omkostninger		-18.120	-20.224
<b>Resultat før skat</b>		<b>94.786</b>	<b>46.401</b>
Skat af årets resultat	2	-20.925	-10.205
<b>Årets resultat</b>		<b>73.861</b>	<b>36.196</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		73.861	36.196
		<b>73.861</b>	<b>36.196</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Beholdning af handelsejendomme</b>		<b>2.000.000</b>	<b>2.000.000</b>
Andre tilgodehavender		95	0
Selskabsskat		0	100
<b>Tilgodehavender</b>		<b>95</b>	<b>100</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>62.574</b>	<b>17.783</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.062.669</b>	<b>2.017.883</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.062.669</b>	<b>2.017.883</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		150.000	150.000
Reserve for opskrivninger		267.145	267.145
Overført resultat		797.167	723.306
<b>Egenkapital</b>	<b>3</b>	<b>1.214.312</b>	<b>1.140.451</b>
Hensættelse til udskudt skat		74.476	74.165
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>74.476</b>	<b>74.165</b>
Gæld til realkreditinstitutter		555.366	608.609
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>4</b>	<b>555.366</b>	<b>608.609</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4	52.242	47.658
Huslejedeposita og forudbetalt leje		61.250	57.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	10.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		40.000	40.000
Selskabsskat		15.023	0
Anden gæld		40.000	40.000
<b>Kortfristet gæld</b>		<b>218.515</b>	<b>194.658</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>773.881</b>	<b>803.267</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.062.669</b>	<b>2.017.883</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	5		
Anvendt regnskabspraksis	6		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er opførelse, udlejning og salg af ejendomme.

	2018 DKK	2017 DKK
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	20.614	9.900
Årets udskudte skat	311	305
	<b>20.925</b>	<b>10.205</b>

## 3 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Reserve for op- skrivninger DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	150.000	267.145	723.306	1.140.451
Årets resultat	0	0	73.861	73.861
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>150.000</b>	<b>267.145</b>	<b>797.167</b>	<b>1.214.312</b>

## 4 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	2018 DKK	2017 DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	334.403	392.591
Mellem 1 og 5 år	220.963	216.018
Langfristet del	555.366	608.609
Inden for 1 år	52.242	47.658
	<b>607.608</b>	<b>656.267</b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
<b>5 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	2.000.000	2.000.000

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bedre Byhuse ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, når salget er gennemført. Dette anses at være tilfældet, når:

- levering har fundet sted inden regnskabsårets udløb,
- der foreligger en forpligtende salgsaftale,
- salgsprisen er fastlagt, og
- indbetalingen er modtaget eller med rimelig sikkerhed kan forventes modtaget.

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler og kontorhold samt administration.

# Noter til årsregnskabet

## 6 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste opgøres med henvisning til årsregnskabsloven § 32 som et sammendrag af huslejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

## Balancen

### Beholdning af handelsejendomme

Handelsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris. Kostprisen opgøres som anskaffelsessummen samt afholdte omkostninger til byggeriet. Finansieringsudgifter indgår ikke i kostprisen, ligesom ejendommens driftsudgifter løbende udgiftsføres i resultatopgørelsen.

Ved status foretages der opskrivning til genanskaffelsesværdi over egenkapitalen. Dog maksimalt opskrivning til den laveste værdi af nettorealiserings- og genanskaffelsesværdien.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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 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.

## Noter til årsregnskabet

### 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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

#### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.