

R.G. Byginvest ApS

Vestervænget 6, 8381 Tilst

CVR-nr. 28 84 55 29

Årsrapport

for perioden 1. oktober 2016 - 31. december 2017

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. februar 2018

Dirigent:



.....

EY
Building a better
working world



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. oktober 2016 - 31. december 2017	6
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for R.G. Byginvest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 31. december 2017.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min 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. oktober 2016 - 31. december 2017.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tilst, den 28. februar 2018
Direktion:



Poul Robin Gam

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i R.G. Byginvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for R.G. Byginvest ApS for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410 *Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger*.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, 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 dit 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, du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aarhus, den 28. februar 2018
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28


Henrik Pungvig Jensen
statsaut. revisor
MNE-nr.: mne24825

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	R.G. Byginvest ApS
Adresse, postnr., by	Vestervænget 6, 8381 Tilst
CVR-nr.	28 84 55 29
Stiftet	14. juni 2005
Hjemstedskommune	Aarhus
Regnskabsår	1. oktober 2016 - 31. december 2017
Direktion	Poul Robin Gam, direktør
Revisor	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Værkmestergade 25, Postboks 330, 8100 Aarhus C

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i at drive handels- og finansieringsvirksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2016/17 udviser et underskud på 599.059 kr. mod et overskud på 1.535.876 kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2017 udviser en egenkapital på 3.491.723 kr.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 31. december 2017

Resultatopgørelse

Note	kr.	2016/17 15 mdr.	2015/16 12 mdr.
	Bruttofortjeneste/bruttotab	-1.190.870	1.341.504
2	Personaleomkostninger	-674.420	-619.389
	Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	-32.753	-23.803
	Resultat af drift før dagsværdireguleringer	-1.898.043	698.312
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.725.669	1.500.050
	Resultat før finansielle poster	-172.374	2.198.362
	Finansielle indtægter	131	0
	Finansielle omkostninger	-616.486	-209.244
	Resultat før skat	-788.729	1.989.118
	Skat af årets resultat	189.670	-453.242
	Årets resultat	-599.059	1.535.876
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	103.400
	Overført resultat	-599.059	1.432.476
		-599.059	1.535.876

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 31. december 2017

Balance

Note	kr.	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
3	Materielle anlægsaktiver		
4	Investeringsejendomme	14.000.000	9.300.000
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	23.042	21.445
	Indretning af lejede lokaler	0	190.681
		<u>14.023.042</u>	<u>9.512.126</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>14.023.042</u>	<u>9.512.126</u>
	Omsætningsaktiver		
	Varebeholdninger		
	Råvarer og hjælpematerialer	0	27.405
		<u>0</u>	<u>27.405</u>
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	88.436	102.149
	Tilgodehavende selskabsskat	70.000	0
	Andre tilgodehavender	25.000	31.966
		<u>183.436</u>	<u>134.115</u>
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>1.631.039</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>183.436</u>	<u>1.792.559</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>14.206.478</u></u>	<u><u>11.304.685</u></u>

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 31. december 2017

Balance

Note	kr.	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Selskabskapital	125.000	125.000
	Overført resultat	3.366.723	3.965.782
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	103.400
	Egenkapital i alt	<u>3.491.723</u>	<u>4.194.182</u>
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	374.500	564.170
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>374.500</u>	<u>564.170</u>
	Gældsforpligtelser		
5	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	5.816.108	5.061.969
		<u>5.816.108</u>	<u>5.061.969</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser		
5	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til banker	297.063	325.334
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	954.602	162.041
	Skyldig selskabsskat	14.879	0
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	0	150.852
	Anden gæld	2.597.838	87.485
		<u>659.765</u>	<u>758.652</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>4.524.147</u>	<u>1.484.364</u>
	PASSIVER I ALT	<u>10.340.255</u>	<u>6.546.333</u>
		<u>14.206.478</u>	<u>11.304.685</u>

- 1 Anvendt regnskabspraksis
6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
7 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 31. december 2017

Egenkapitaloppgørelse

kr.	Selskabs- kapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. oktober 2016	125.000	3.965.782	103.400	4.194.182
Overført via resultatdisponering	0	-599.059	0	-599.059
Udloddet udbytte	0	0	-103.400	-103.400
Egenkapital 31. december 2017	125.000	3.366.723	0	3.491.723

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 31. december 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for R.G. Byginvest ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (kr.).

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af den afkastbaserede model.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af konsulenthonorar og udlejning af fast ejendom, som indregnes i resultatopgørelsen, når risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste/bruttotab

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste/bruttotab.

Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. til virksomhedens medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 31. december 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Afskrivninger

Afskrivninger omfatter afskrivninger på materielle anlægsaktiver.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostprisen med fradrag af eventuel restværdi, afskrives lineært over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år
Indretning af lejede lokaler	20 år

Restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte knyttet til anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg af materielle aktiver indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre driftsindtægter og andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning. Såfremt der er indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest for hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver, der genererer uafhængige pengestrømme. Aktiverne nedskrives til genindvindingsværdien, som udgør den højeste værdi af kapitalværdien og nettosalgsprisen (genvindingspris), såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi. Nedskrivning på en gruppe af aktiver fordeles således, at der først nedskrives på goodwill og derefter forholdsmæssigt på de øvrige aktiver.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis 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 og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 31. december 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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 betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning 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.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 31. december 2017

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdien.

kr.	2016/17 15 mdr.	2015/16 12 mdr.
2 Personaleomkostninger		
Lønninger	644.163	537.350
Andre omkostninger til social sikring	5.402	1.533
Andre personaleomkostninger	24.855	80.506
	<u>674.420</u>	<u>619.389</u>
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>

3 Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Indretning af lejede lokaler	I alt
Kostpris 1. oktober 2016	6.678.693	172.870	261.606	7.113.169
Tilgang i årets løb	2.800.000	18.000	0	2.818.000
Overførsel fra andre poster	174.331	0	-261.606	-87.275
Kostpris 31. december 2017	<u>9.653.024</u>	<u>190.870</u>	<u>0</u>	<u>9.843.894</u>
Opskrivninger 1. oktober 2016	2.621.307	0	0	2.621.307
Årets opskrivning	1.725.669	0	0	1.725.669
Opskrivninger 31. december 2017	<u>4.346.976</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>4.346.976</u>
Af- og nedskrivninger 1. oktober 2016	0	151.425	70.925	222.350
Årets afskrivninger	0	16.403	16.350	32.753
Overført	0	0	-87.275	-87.275
Af- og nedskrivninger 31. december 2017	<u>0</u>	<u>167.828</u>	<u>0</u>	<u>167.828</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>14.000.000</u>	<u>23.042</u>	<u>0</u>	<u>14.023.042</u>

Årsregnskab 1. oktober 2016 - 31. december 2017

Noter

4 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

kr.	2016/17
Dagsværdi 1. oktober	9.300.000
Tilgang	2.974.331
Årets værdireguleringer	1.725.669
Dagsværdi 31. december	14.000.000

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Selskabets 3 ejendomme er beliggende i Tilst og er blandede ejendomme med bolig og erhverv. Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er et afkastkrav på 6,5 % for 2016/17.

5 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 4.631.331 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

6 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre økonomiske forpligtelser

Leasingforpligtelser omfatter finansielle leasingkontrakter på biler på i alt 293 t.kr. med en resterende kontraktperiode på 39 måneder.

7 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for selskabets prioritetsgæld 6.113.171 kr. er det stillet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 14.000.000 kr.