

## Bygge- og Boliginvest ApS

Vibevej 3  
7080 Børkop

CVR-nr.: 30 17 65 88

---

### Årsrapport for regnskabsåret 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 31. maj 2017

---

Henning Skov  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	3-4
Selskabsoplysninger.....	5
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016</b>	
Resultatopgørelse.....	6
Balance.....	7-8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-14

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for 1. januar - 31. december 2016 for Bygge- og Boliginvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er direktionens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Børkop, den 31. maj 2017

**Direktion**

Henning Skov

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Bygge- og Boliginvest ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Bygge- og Boliginvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 31. maj 2017

## **REVISORERNE HOSTRUPHUS**

### **Godkendt Revisionsaktieselskab**

CVR-nr. 20 56 04 95

Jonna Jakobsen  
registreret revisor, FSR

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Bygge- og Boliginvest ApS Vibevej 3 7080 Børkop  CVR-nr.: 30 17 65 88 Stiftet: 1. januar 2007 Hjemstedskommune: Silkeborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Henning Skov
<b>Revision</b>	Revisorerne Hostruphus Godkendt Revisionsaktieselskab Hostrupsgade 41 8600 Silkeborg
<b>Pengeinstitut</b>	Handelsbanken Christian 8.s Vej 39a 8600 Silkeborg

# Resultatopgørelse

Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
	742.187	1.012.045
	<b>BRUTTOFORTJENESTE</b>	
1	-142.107	-67.670
	<u>600.080</u>	<u>944.375</u>
	<b>INDTJENINGSBIDRAG</b>	
	-12.104	-20.764
	623.982	138.795
	727	81.203
	<u>1.212.685</u>	<u>1.143.609</u>
	<b>RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT</b>	
2	-223.730	-310.296
	<u>988.954</u>	<u>833.313</u>
	<b>ÅRETS RESULTAT FØR SKAT</b>	
	-222.599	-197.102
	<u>766.355</u>	<u>636.211</u>
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
	250.000	250.000
	516.355	386.211
	<u>766.355</u>	<u>636.211</u>
	<b>Disponeret i alt</b>	

# Balance

Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
<b>AKTIVER</b>		
3	8.090.000	6.157.681
	Driftsmateriel og inventar	21.519
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>33.623</b>
	<u>8.111.519</u>	<u>6.191.304</u>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b>		
	<u>8.111.519</u>	<u>6.191.304</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	11.194
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	352.112
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>405.658</b>
	<u>623.218</u>	<u>757.770</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b>		
	<u>623.218</u>	<u>757.770</u>
<b>AKTIVER</b>		
	<u><u>8.734.737</u></u>	<u><u>6.949.073</u></u>



# Balance

Note	2016	2015
	kr.	kr.
<b>PASSIVER</b>		
Anpartskapital	927.000	927.000
Overført resultat	1.627.634	1.111.279
Forslag til udbytte for regnskabsåret	250.000	250.000
4 <b>EGENKAPITAL</b>	<u>2.804.634</u>	<u>2.288.279</u>
Hensættelser til udskudt skat	271.472	134.959
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER</b>	<u>271.472</u>	<u>134.959</u>
Gæld til realkreditinstitutter	3.632.100	3.827.896
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	730.278	0
Deposita	131.100	107.100
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<u>4.493.478</u>	<u>3.934.996</u>
Kortfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt	831.579	157.468
Leverandører af varer og tjenesteydelser	193.229	51.204
Skyldig selskabsskat	86.086	157.004
Anden gæld	48.659	213.563
Periodeafgrænsningsposter	5.600	11.600
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<u>1.165.152</u>	<u>590.839</u>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER</b>	<u>5.658.631</u>	<u>4.525.835</u>
<b>PASSIVER</b>	<u>8.734.737</u>	<u>6.949.073</u>
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
6 Kontraktlige forpligtelser		
7 Eventualforpligtelser		
8 Hovedaktivitet		

# Noter

Note	2016 kr.	2015 kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	139.148	62.160
Andre udgifter til social sikring	2.959	2.814
Øvrige personaleomkostninger	0	2.696
	<u>142.107</u>	<u>67.670</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	141.821	110.689
	<u>141.821</u>	<u>110.689</u>
<b>4 Egenkapital</b>		
<i>Anpartskapital</i>		
Anpartskapital	927.000	927.000
	<u>927.000</u>	<u>927.000</u>
<i>Overført resultat</i>		
Overført resultat tidligere år	1.111.279	725.068
Overført årets resultat	516.355	386.211
	<u>1.627.634</u>	<u>1.111.279</u>
<i>Forslag til udbytte for regnskabsåret</i>		
Foreslået udbytte, primo	250.000	250.000
Udbetalt udbytte i regnskabsåret	-250.000	-250.000
Foreslået udbytte for regnskabsåret	250.000	250.000
	<u>250.000</u>	<u>250.000</u>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 3.632.100, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør kr. 8.210.000.		
<b>6 Kontraktlige forpligtelser</b>		
Der er indgået operationelle leasingaftaler for følgende beløb:		
Restløbetid 25 mdr. med en gennemsnitlig ydelse på kr. 2.313, i alt kr. 57.825.		
<b>7 Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen.		

# Noter

Note	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	kr.	kr.
8 <b>Hovedaktivitet</b>		
Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år investering og drift af ejendomsselskaber og dermed beslægtet virksomhed.		

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## 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.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

## Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Gevinster og tab, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens kurs. Forskelle mellem balancedagens kurs og transaktionsdagens kurs indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

# Anvendt regnskabspraksis

## Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage, samt sociale omkostninger og pension m.v. til selskabets personale. I posten er fratrukket eventuelle modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

## Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste omfatter nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger. Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører selskabets primære aktiviteter, herunder administrationsomkostninger og salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere eventuelle nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

## Finansielle poster

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 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.

Moderselskabet og de danske koncernselskaber er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Moderselskabet fungerer som administrationselskab for sambeskatningskredsen, således at moderselskabet forestår afregning af skatter m.v. til de danske skattemyndigheder.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Driftsmidler og inventar	3-5 år	0 %

# Anvendt regnskabspraksis

## **Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse for udgiftsførsel af småaktiver omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

### *Investeringsejendomme*

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens anskaffelsessum og direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles herefter til dagsværdi og samtlige værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen i posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Dagsværdien opgøres på grundlag af en normalindtjeningsmodel med udgangspunkt i en systematisk vurdering af den enkelte ejendoms forventede afkast. Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiforringelse af ejendommene afspejles i den opgjorte dagsværdi.

### *Nedskrivning på anlægsaktiver*

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelsen, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet og aktivgruppen.

## **Leasingkontrakter**

Leasingkontrakter betragtes som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing indregnes lineært i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelser vedrørende operationel leasing og lejeaftaler oplyses under kontraktlige forpligtelser.

## **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

## **Udbytte**

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

# Anvendt regnskabspraksis

## Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster.

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskab- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Den udskudte 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, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

## Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme værdisættes til dagsværdi.

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

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Jonna Klode Jakobsen

### Registreret revisor

På vegne af: Revisorerne Hostruphus

Serienummer: CVR:20560495-RID:1159881932158

IP: 152.115.86.124

2017-05-31 11:49:59Z

NEM ID 

## Henning Kjærgaard Skov

### Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-719060044570

IP: 176.20.222.136

2017-06-01 07:41:39Z

NEM ID 

## Henning Kjærgaard Skov

### Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-719060044570

IP: 176.20.222.136

2017-06-01 07:41:39Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 6XJU8-DXDWO-P46GE-OTAU-F-BPJES-4ED24

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>