

Bygge- og Boliginvest ApS

Vibevej 3
7080 Børkop

CVR-nr.: 30 17 65 88

Årsrapport for regnskabsåret 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 14. juni 2018

Henning Skov
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning.....	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	3
Selskabsoplysninger.....	4
Ledelsesberetning.....	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Resultatopgørelse.....	6
Balance.....	7-8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapport for 1. januar - 31. december 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Børkop, den 14. juni 2018

Direktion

Henning Skov

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Bygge- og Boliginvest ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Bygge- og Boliginvest ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017. 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 revisorers standard om gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers 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.

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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Den uafhængige revisors erklæringer

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

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

Silkeborg, den 14. juni 2018

REVISIONSHUSET TAL & TANKER
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 37 31 56 64

Martin Brinch Therkelsen
statsautoriseret revisor
mne35449

Jonna Jakobsen
registreret revisor, FSR
mne5789

Selskabsoplysninger

Selskabet	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
Direktion	Henning Skov
Revision	Revisionshuset Tal & Tanker Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hostrupsgade 41 8600 Silkeborg
Pengeinstitut	Handelsbanken Christian 8.s Vej 39a 8600 Silkeborg

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år investering og drift af ejendomsselskaber og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling på statustidspunktet.

Resultatopgørelse

Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
	514.527	742.187
	BRUTTOFORTJENESTE	
1	Personaleomkostninger	-70.048
	INDTJENINGSBIDRAG	<u>-142.107</u>
	444.480	600.080
	Af- og nedskrivninger	-12.104
	Dagsværdiregulering af investeringsaktiver	181.933
	Dagsværdiregulering af gæld	1.339
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	<u>727</u>
	615.648	1.212.685
2	Finansielle omkostninger	-236.156
	ÅRETS RESULTAT FØR SKAT	<u>-223.730</u>
	379.492	988.954
	Skat af årets resultat	-82.872
	ÅRETS RESULTAT	<u>-222.599</u>
	296.620	<u>766.355</u>
	Forslag til resultatdisponering:	
	Udbytte for regnskabsåret	250.000
	Overført resultat	46.620
	Disponeret i alt	<u>516.355</u>
	296.620	<u>766.355</u>

Balance

Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
AKTIVER		
3	7.945.000	8.090.000
	Driftsmateriel og inventar	21.519
	<u>9.415</u>	<u>21.519</u>
	Materielle anlægsaktiver	8.111.519
	<u>7.954.415</u>	<u>8.111.519</u>
ANLÆGSAKTIVER		
	<u>7.954.415</u>	<u>8.111.519</u>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	11.194
	Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	612.024
	<u>115.328</u>	<u>612.024</u>
	Tilgodehavender	623.218
	<u>137.100</u>	<u>623.218</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		
	<u>137.100</u>	<u>623.218</u>
AKTIVER		
	<u>8.091.515</u>	<u>8.734.737</u>

Balance

Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
PASSIVER		
Anpartskapital	927.000	927.000
Overført resultat	1.674.254	1.627.634
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>250.000</u>	<u>250.000</u>
4 EGENKAPITAL	<u>2.851.254</u>	<u>2.804.634</u>
Hensættelser til udskudt skat	<u>195.592</u>	<u>271.472</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>195.592</u>	<u>271.472</u>
5 Gæld til realkreditinstitutter	3.244.683	3.438.100
6 Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	730.278
7 Deposita	<u>131.400</u>	<u>131.100</u>
Langfristede gældsforpligtelser	<u>3.376.083</u>	<u>4.299.478</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	195.000	194.000
Kortfristet gæld til kreditinstitutter i øvrigt	1.155.765	831.579
Leverandører af varer og tjenesteydelser	148.103	193.229
Skyldig selskabsskat	158.752	86.086
Anden gæld	10.966	48.659
Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>5.600</u>
Kortfristede gældsforpligtelser	<u>1.668.586</u>	<u>1.359.152</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>5.044.669</u>	<u>5.658.631</u>
PASSIVER	<u>8.091.515</u>	<u>8.734.737</u>
8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
9 Kontraktlige forpligtelser		
10 Eventualforpligtelser		

Noter

Note	2017 kr.	2016 kr.
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	62.272	139.148
Andre udgifter til social sikring	4.534	2.959
Øvrige personaleomkostninger	3.242	0
	<u>70.048</u>	<u>142.107</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	163.311	141.821
	<u>163.311</u>	<u>141.821</u>
4 Egenkapital		
<i>Anpartskapital</i>		
Anpartskapital	927.000	927.000
	<u>927.000</u>	<u>927.000</u>
<i>Overført resultat</i>		
Overført resultat tidligere år	1.627.634	1.111.279
Overført årets resultat	46.620	516.355
	<u>1.674.254</u>	<u>1.627.634</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>
5 Gæld til realkreditinstitutter		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	975.000	970.000
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	2.269.683	2.468.100
<i>Langfristet del</i>	3.244.683	3.438.100
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	195.000	194.000
	<u>3.439.683</u>	<u>3.632.100</u>
6 Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	0	0
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	0	730.278
<i>Langfristet del</i>	0	730.278
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	0	0
	<u>0</u>	<u>730.278</u>

Noter

Note	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	kr.	kr.
7 Deposita		
Afdrag, der forfalder senere end 5 år	0	0
Afdrag, der forfalder om 1 til 4 år	<u>131.400</u>	<u>131.100</u>
<i>Langfristet del</i>	<u>131.400</u>	<u>131.100</u>
Afdrag, der forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u><u>131.400</u></u>	<u><u>131.100</u></u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, kr. 3.441.933, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør kr. 7.945.000.

9 Kontraktlige forpligtelser

Der er indgået operationelle leasingaftaler for følgende beløb:

Restløbetid 13 mdr. med en gennemsnitlig ydelse på kr. 2.313, i alt kr. 30.199.

10 Eventualforpligtelser

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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af enkelte regler for klasse C-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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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.

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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, amortisering af realkreditlån 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 administrationsselskab 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:

	Brugstid	Restværdi
Driftsmidler og inventar	3-5 år	0 %

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.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme

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

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

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.

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

Realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Øvrige 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 Jakobsen

Registreret revisor

På vegne af: Revisionshuset Tal & Tanker

Serienummer: CVR:37315664-RID:65449070

IP: 92.246.12.100

2018-06-14 07:41:17Z

NEM ID 

Martin Brinch Therkelsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Revisionshuset Tal & Tanker

Serienummer: CVR:37315664-RID:91806732

IP: 92.246.12.100

2018-06-14 10:17:23Z

NEM ID 

Henning Kjærgaard Skov

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-719060044570

IP: 176.20.222.211

2018-06-14 22:58:06Z

NEM ID 

Henning Kjærgaard Skov

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-719060044570

IP: 176.20.222.211

2018-06-14 22:58:06Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: N241E-FD88P-PC57E-86FZI-M4WLS-XCPP2

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>. 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>