

# BYGVRAA EJENDOMME ApS

Østerbro 1,

6933 Kibæk

CVR-nr. 31576113

## Årsrapport for 2022

15. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 19. juni 2023

---

Kurt Bygvraa  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse



Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

## Ledelsespåtegning



Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for BYGVRAA EJENDOMME ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kibæk, den 18. juni 2023

### Direktion

Kurt Bygvraa  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab



### Til den daglige ledelse i BYGVRAA EJENDOMME ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for BYGVRAA EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres 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, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 19. juni 2023

**B. F. Rådgivning Herning ApS**  
**registreret revisor - FSR - danske revisorer**  
CVR-nr. 29509026

Bent Klejnstrup Frandsen  
Registreret revisor  
mne2695

## Virksomhedsoplysninger



<b>Virksomheden</b>	BYGVRAA EJENDOMME ApS Østerbro 1, 6933 Kibæk
Telefon	97149459
E-mail	kb@bygvråa.com
CVR-nr.	31576113
Stiftelsesdato	26. juni 2008
Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022
<b>Direktion</b>	Kurt Bygvraa
<b>Revisor</b>	B. F. Rådgivning Herning ApS registreret revisor - FSR - danske revisorer Svanevej 10 7400 Herning
Telefon	20236356
E-mail	bent@bfraadgivning.dk
Hjemmeside	www.bfraadgivning.dk
CVR-nr.	29509026
<b>Advokat</b>	Advokatfirmaet DAHL Kaj Munks Vej 4 7400 Herning
<b>Pengeinstitut</b>	Vestjysk Bank Dalgasgade 27 7400 Herning

## Ledelsesberetning



### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af erhvervs- og boligejendomme.

Endvidere har virksomheden indenfor de seneste år opkøbt dødsboer, konkursboer og restpartierer med videresalg for øje. Dette har dog vist sig ikke at være rentabel, hvorfor disse aktiviteter er ophørt. Dette sammenholdt med anvendelse af den begrænsede tid der har været til rådighed fra kapitalejere, hvor der har været andre vigtige aktiviteter at tage sig af.

Det er stadig ledelsens indstilling af frasælge restlageret til optaget lagerværdi.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. -401.978, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 2.706.072, og en egenkapital på kr. 567.301.

Året er påvirket af stor tab ved salg af ejendomme, hvilket har afstedkommet nedskrivning af gæld til søsterselskab. Der er nedskrevet med kr. 1.000.000, der er er indtægtsført under egenkapitalen.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er afhændet en ejendom efter årets afslutning, hvilket ikke afstedkommer gevinst og ej heller væsentlig tab. Lagerbygning vil blive forsøgt solgt i de kommende år.

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling bortset fra ovennævnte forhold.

### Revision

Betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

## Resultatopgørelse

B  
F

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-60.281</b>	<b>-32.982</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-43.877	-60.495
<b>Driftsresultat</b>		<b>-104.158</b>	<b>-93.477</b>
Finansielle omkostninger	2	-25.955	-29.266
<b>Resultat før skat</b>		<b>-130.113</b>	<b>-122.743</b>
Årets resultat vedrørende ophørende aktiviteter	3	-271.865	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-401.978</b>	<b>-122.743</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-401.978	-122.743
		<b>-401.978</b>	<b>-122.743</b>

## Balance 31. december 2022

B  
F

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		2.406.072	3.448.247
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>2.406.072</b>	<b>3.448.247</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.406.072</b>	<b>3.448.247</b>
Råvarer og hjælpematerialer		300.000	300.000
<b>Varebeholdninger</b>		<b>300.000</b>	<b>300.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>300.000</b>	<b>300.000</b>
<b>Aktiver</b>		<b>2.706.072</b>	<b>3.748.247</b>
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		442.301	-155.721
<b>Egenkapital</b>		<b>567.301</b>	<b>-30.721</b>
Gæld til realkreditinstitutter		536.424	865.990
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>536.424</b>	<b>865.990</b>
Gæld til banker		90.991	514
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.457.756	2.417.756
Anden gæld		13.600	130.208
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		40.000	364.500
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.602.347</b>	<b>2.912.978</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.138.771</b>	<b>3.778.968</b>
<b>Passiver</b>		<b>2.706.072</b>	<b>3.748.247</b>
Eventualforpligtelser	5		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	6		



## Egenkapitalopgørelse

B  
F

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	125.000	-155.721	-30.721
Årets resultat		-401.978	-401.978
Tilskud fra koncern		1.000.000	1.000.000
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>125.000</b>	<b>442.301</b>	<b>567.301</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

B  
F

	2022	2021	
<b>1. Personalemkostninger</b>			
<b>2. Finansielle omkostninger</b>			
Andre finansielle omkostninger	25.955	29.266	
	<b>25.955</b>	<b>29.266</b>	
<b>3. Årets resultat vedrørende ophørende aktiviteter</b>			
Tab/fortjeneste ved salg ejendomme	419.461	0	
Tilbageførte afskrivninger ved salg bygn	-147.596	0	
	<b>271.865</b>	<b>0</b>	
<b>4. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald efter 1 år</b>	<b>Forfald indenfor 1 år</b>	<b>Forfald efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	536.424		
	<b>536.424</b>		

**5. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Bygvraa Holding Holding ApS, der er administrationselskab i sambeskatningen.

**6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til Nykredit, er i ejendommene lyst pant med ialt kr. 1.801.000.

Til sikkerhed for gæld til Danske Bank, er deponeret ejerpantebrev kr. 500.000.

Samlet restgæld for ovennævnte lån er kr. 536.424.

Værdi af samlede tinglyste pant er kr. 2.301.000 med bogførte værdier på ialt kr. 2.406.072.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for BYGVRAA EJENDOMME ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### Generelt

#### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle aktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på



## Anvendt regnskabspraksis

følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	20-50 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

## Anvendt regnskabspraksis



### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. I tilfælde, hvor kostprisen er højere end nettorealiseringsværdi, nedskrives til denne lavere værdi.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektivere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningens omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Handelsvarer måles til kostpris, hvilket omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

# PENNEO

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

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

## Kurt Bygvraa

Direktør

Serienummer: f98a8037-6a21-4772-b77b-dfea91fb6284

IP: 92.246.xxx.xxx

2023-06-21 16:13:15 UTC



## Bent Klejnstrup Frandsen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:29509026-RID:34568763

IP: 83.137.xxx.xxx

2023-06-21 16:35:54 UTC



## Kurt Bygvraa

Dirigent

Serienummer: f98a8037-6a21-4772-b77b-dfea91fb6284

IP: 92.246.xxx.xxx

2023-06-22 10:52:03 UTC



Penneo dokumentnøgle: VF5V8-45W7T-OFY0Y-T3TW3-XZ0IV-1N1G4

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>