

Bygvraa Ejendomme ApS

Østerbro 1

7433 Kibæk

CVR-nr. 31576113

Årsrapport for 2021

14. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 26. maj 2022

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 2021 - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kibæk, den 25. maj 2022

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 2021 - 31. december 2021 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 26. maj 2022

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

Bent Klejnstrup Frandsen
Registreret revisor
mne2695

Virksomhedsoplysninger



| | |
|----------------------|--|
| Virksomheden | Bygvraa Ejendomme ApS Østerbro 1 7433 Kibæk |
| Telefon | 4540202147 |
| E-mail | kb@bygvraa.com |
| CVR-nr. | 31576113 |
| Stiftelsesdato | 26. juni 2008 |
| Regnskabsår | 1. januar 2021 - 31. december 2021 |
| Direktion | Kurt Bygvraa , Direktør |
| Revisor | B. F. Rådgivning Herning ApS registreret revisor FSR - danske revisorer Ravnsbjerg Skov 9 Gjellerup 7400 Herning |
| Telefon | 20236356 |
| E-mail | bent@bfraadgivning.dk |
| CVR-nr. | 29509026 |
| Advokat | Advokatfirmaet DAHL Kaj Munks Vej 4 7400 Herning |
| Pengeinstitut | 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 2021 - 31. december 2021 udviser et resultat på kr. -122.743, og selskabets balance pr. 31. december 2021 udviser en balancesum på kr. 3.748.247, og en egenkapital på kr. -30.721.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Bortset fra udbruddet af COVID-19 virus har der ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Den hastige spredning af COVID-19 virussen i Danmark og resten af verden siden marts 2020 har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfundsøkonomiske konsekvenser. Selskabet er for nuværende ikke direkte berørt af de gennemførte restriktioner.

Hvis udbruddet af COVID-19 virus bliver langvarigt og myndighederne gennemfører yderligere tiltag for at dæmme op for smittespredningen, kan de samfundsøkonomiske konsekvenser blive markante. I et sådant scenarie kan selskabet også blive påvirket negativt. Myndighederne har dog allerede igangsat flere økonomiske støttetiltag, og må forventes at gennemføres yderligere støttetiltag i tilfælde af et længerevarende udbrud, der vil afbøde konsekvenserne af restriktionerne.

Udbruddet af COVID-19 virussen og de indførte restriktioner har ikke i betydende grad påvirket årets aktiviteter og økonomiske udvikling.

Årets udvikling og resultat anses under disse omstændigheder for at være tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

En del af ejendommene vil blive afhændet løbende i de kommende år. Samtidig er det af ledelsen besluttet at der skal ske gældseftergivelse overfor søsterselskab på kr. 1.000.000. Dette vil ske efter afholdelse af generalforsamlingen for indeværende regnskabsår.

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.

Supplerende beretninger

Selskabet har i forbindelse med aflæggelse af årsrapport tabt over halvdelen af egenkapitalen. Selskabet forventer denne genetableret igennem gældseftergivelse fra søsterselskab og fortsat drift. Der er ikke behov for tilførsel af kapital, hvorfor bank ikke er involveret i dette. Regnskabet er aflagt som going concern.

Resultatopgørelse

B
F

| | Note | 2021 kr. | 2020 kr. |
|---|------|-----------------|-----------------|
| Bruttotab | | -32.982 | -39.419 |
| Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver | | -60.495 | -60.495 |
| Driftsresultat | | -93.477 | -99.914 |
| Finansielle omkostninger | | -29.266 | -34.575 |
| Resultat før skat | | -122.743 | -134.489 |
| Skat af årets resultat | | 0 | 0 |
| Årets resultat | | -122.743 | -134.489 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | -122.743 | -134.489 |
| | | -122.743 | -134.489 |

Balance 31. december 2021

B
F

| | Note | 2021 kr. | 2020 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | 1 | 3.448.247 | 3.508.742 |
| Materielle anlægsaktiver | | 3.448.247 | 3.508.742 |
| Anlægsaktiver | | 3.448.247 | 3.508.742 |
| Råvarer og hjælpematerialer | | 300.000 | 300.000 |
| Varebeholdninger | | 300.000 | 300.000 |
| Omsætningsaktiver | | 300.000 | 300.000 |
| Aktiver | | 3.748.247 | 3.808.742 |
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | | -155.721 | -32.977 |
| Egenkapital | | -30.721 | 92.023 |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 865.990 | 1.010.165 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 2 | 865.990 | 1.010.165 |
| Gæld til banker | | 514 | 41.011 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 2.417.756 | 2.317.756 |
| Anden gæld | | 130.208 | 68.287 |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse | | 364.500 | 279.500 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 2.912.978 | 2.706.554 |
| Gældsforpligtelser | | 3.778.968 | 3.716.719 |
| Passiver | | 3.748.247 | 3.808.742 |
| Usikkerhed om going concern | 3 | | |
| Eventualforpligtelser | 4 | | |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger | 5 | | |

Egenkapitalopgørelsen

B
F

| | Virksomheds kapital | Overført resultat | I alt |
|--------------------------------------|--------------------------------|------------------------------|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2021 | 125.000 | -32.978 | 92.022 |
| Årets resultat | | -122.743 | -122.743 |
| Egenkapital 31. december 2021 | 125.000 | -155.721 | -30.721 |

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

B
F

| | 2021 | 2020 |
|-------------------------------------|------------------|------------------|
| 1. Grunde og bygninger | | |
| Kostpris primo | 4.205.174 | 4.205.174 |
| Kostpris ultimo | 4.205.174 | 4.205.174 |
| Af- og nedskrivninger primo | -696.432 | -635.937 |
| Årets afskrivninger | -60.495 | -60.495 |
| Af- og nedskrivninger ultimo | -756.927 | -696.432 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | 3.448.247 | 3.508.742 |

2. Langfristede gældsforpligtelser

| | Forfald efter 1 år | Forfald indenfor 1 år | Forfald efter 5 år |
|----------------------------|-----------------------|--------------------------|-----------------------|
| Gæld til kreditinstitutter | 865.990 | 133.000 | 200.000 |
| | 865.990 | 133.000 | 200.000 |

3. Usikkerhed om going concern

Selskabet har i forbindelse med aflæggelse af årsrapport tabt over halvdelen af egenkapitalen. Selskabet forventer denne genetableret igennem gældsfortergivelse fra søsterselskab samt fortsat drift. Der er ikke behov for tilførsel af kapital, hvorfor bank ikke er involveret i dette. Regnskabet er aflagt som going concern.

4. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

5. 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 Realkredit Danmark, er i ejendommene lyst pant med ialt kr. 509.000
Til sikkerhed for gæld til Danske Bank, er deponeret ejerpantebrev kr. 500.000.
Samlet restgæld for ovennævnte lån er kr. 865.990.

Værdi af samlede tinglyste pant er kr. 2.810.000 med bogførte værdier på ialt kr. 3.448.247.

Der er herudover ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.

6. Personaleomkostninger

| | | |
|-----------------------------------|---|---|
| Gennemsnitligt antal beskæftigede | 0 | 0 |
|-----------------------------------|---|---|

Anvendt regnskabspraksis



Generelt

Årsrapporten for Bygvraa Ejendomme ApS for 2021 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 aktivernes 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

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 effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers 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: PID:9208-2002-2-002314736157

IP: 92.246.xxx.xxx

2022-05-29 16:05:26 UTC

NEM ID 

Bent Klejnstrup Frandsen

Registreret revisor

Serienummer: CVR:29509026-RID:34568763

IP: 178.157.xxx.xxx

2022-05-29 18:40:26 UTC

NEM ID 

Kurt Bygvraa

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-002314736157

IP: 92.246.xxx.xxx

2022-05-31 04:28:07 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 55WOG-25W8E-48Z01-65PDH-LIKD3-MQ8PC

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>