

**Erhvervsstyrelsen**

**ÅRSRAPPORT 2016**

**Byginvest ApS**

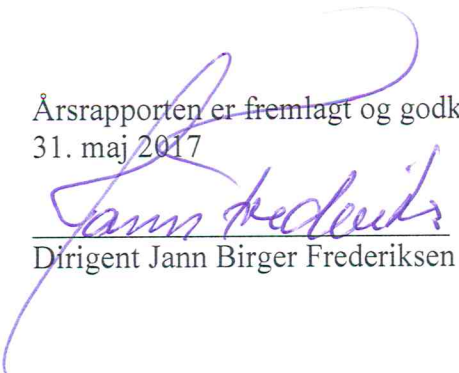
**Kildekobbel 5, Kollund**

**6340 Kruså**

**(8. regnskabsår)**

**CVR NR. 32 06 59 37**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på den ordinære generalforsamling afholdt i Kollund, den 31. maj 2017

  
Dirigent Jann Birger Frederiksen

## Indholdsfortegnelse

side

### **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger

3

### **Påtegninger**

Ledelsespåtegning

4

### **Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæringer om opstilling af årsregnskab

5

### **Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning

6

### **Årsregnskab for tiden 1. januar 2016 til 31. december 2016**

Anvendt regnskabspraksis

7-8

Resultatopgørelse for tiden 1. januar 2016 til 31. december 2016

9

Balance pr. 31. december 2016

10-11

Noter

12

## Selskabsoplysninger

### **Virksomheden**

Byginvest ApS  
Kildekobbel 5, Kollund  
6340 Kruså

CVR nr. 32 06 59 37

Hjemsted i Aabenraa kommune  
Regnskabsår 1. januar – 31. december

### **Direktion**

Jann Birger Frederiksen  
Kildekobbel 5, Kollund  
6340 Kruså

### **Revisor**

Revisionscentret i Padborg ApS,  
Registreret Revisionsanpartsselskab,  
Møllegade 2b st  
6330 Padborg

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016 for selskabet Byginvest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 til 31. december 2016.

Vi er endvidere af den opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de i beretningen omtalte forhold.

Ledelsen oplyser, at betingelser for fortsat fravalg af revision er opfyldt.

Vi indstiller årsrapporten til generalforsamlingens godkendelse.

Kollund, den 31. maj 2017

**Direktion:**

  
Jann Birger Frederiksen

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

## Til kapitalejerne af Byginvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Byginvest ApS for regnskabsåret 1. januar 2016 – 31. december 2016 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

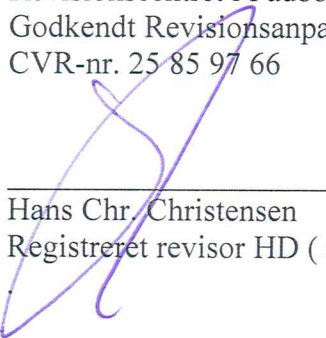
Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

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 FSR – danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, fagligkompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen 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.

Padborg, den 31. maj 2017  
Revisionscentret i Padborg ApS  
Godkendt Revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 25 85 97 66

  
Hans Chr. Christensen  
Registreret revisor HD ( r )

## Ledelsesberetning

### Hovedaktiviteter

Selskabets aktivitet består i handel med fast ejendom samt byggeteknisk rådgivning.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsårets resultat anses for acceptabelt når der ses bort fra nedskrivning af anlægsaktiverne til scrapværdi.

Selskabet har i regnskabsåret udover direktøren ikke haft nogen ansatte

### Fremtiden

Resultatet for 2016 forventes at blive acceptabelt.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets økonomiske stilling pr. 31. december 2016.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for Byginvest ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B - virksomheder.

Resultatopgørelsen er udarbejdet efter princippet: Artsopdeling i beretningsform.  
Balancen er udarbejdet efter princippet: Kontoform.

Ledelsen har besluttet ikke at offentliggøre selskabets omsætning i det officielle årsregnskab jfr. Årsregnskabslovens § 32.

Anvendt regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år, idet grunde og bygninger er nedskrevet ekstraordinært ud fra ledelsen forventninger til ejendomsmarkedet. Den ekstra ordinære nedskrivning har påvirket resultatet negativt med kr. 191.838,-.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtigelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger herunder afskrivninger og nedskrivninger.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet og aktivernes værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet og forpligtelsernes 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 årsregnskabet aflægges og som bekræfter eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normalafskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvendingsværdi.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten indeholder nettoomsætningen, eksterne omkostninger, ændringer i igangværende arbejder samt andre driftsindtægter.

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelse, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

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

#### Afskrivninger

Materielle anlægsaktiver er i regnskabsåret afskrevet således:

		Restværdi
Grunde er nedskrevet til scrapværdi.	0,0 %	200.000 kr.
Ejendomme nedskrives til scrapværdi.	2,5 %	1.508.842 kr.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og renteudgifter samt realiserede og urealiserede kurstab og kursgevinster vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt finansielle omkostninger vedrørende lån m.v.

### **Skat af årets resultat**

Årets selskabsskat indregnes i resultatopgørelsen med 22 % af den skattepligtige indkomst. Udskudte skatteaktiver er ikke indregnet i balancen.

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Ejendomme er ansat til anskaffelsessum med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

#### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

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

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

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af nettosalgspis og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede pengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettokapitalstrømme ved salg af aktivet efter endt brugstid.

#### **Skyldig selskabsskat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat er indregnet i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Udskudte skatteaktiver er ikke indregnet i balancen.

#### **Gældsforpligtelser**

Gæld er indregnet til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.



## Resultatopgørelse for tiden 1. januar 2016 til 31. december 2016

	2016	2015
	<u>Kr.</u>	<u>Kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	85.839	44.449
Afskrivninger	<u>-43.180</u>	<u>-47.978</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	42.659	-3.529
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-23.212</u>	<u>-23.155</u>
<b>Resultat før skat</b>	19.447	-26.684
Skat af årets resultat	<u>-14.070</u>	<u>-5.132</u>
<b>Årets resultat</b>	<u>5.377</u>	<u>-31.816</u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Udbytte	0	0
Overført til næste år	<u>5.377</u>	<u>-31.816</u>
	<u>5.377</u>	<u>-31.816</u>

## Balance pr. 31. december 2016

### Aktiver

Note	2016 <u>Kr.</u>	2015 <u>Kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	<u>1.708.842</u>	<u>1.752.022</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>1.708.842</u>	<u>1.752.022</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>1.708.842</u>	<u>1.752.022</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
<b>Tilgodehavender</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u>1.708.842</u>	<u>1.752.022</u>

## Balance pr. 31. december 2016

### Passiver

Note	2016 <u>Kr.</u>	2015 <u>Kr.</u>
<b>1 Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	135.000	135.000
Overført resultat	<u>75.669</u>	<u>70.292</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>210.669</u></b>	<b><u>205.292</u></b>
<b>Langfristet gæld</b>		
<b>3</b> Langfristet gæld til realkreditinstitutter	<u>1.223.808</u>	<u>1.280.916</u>
<b>Langfristet gæld i alt</b>	<b><u>1.223.808</u></b>	<b><u>1.280.916</u></b>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
<b>3</b> Kortfristet del af langfristet gæld	60.000	60.000
Bankgæld	60.040	57.453
Anden gæld	<u>154.325</u>	<u>148.361</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>274.365</u></b>	<b><u>265.814</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>1.708.842</u></b>	<b><u>1.752.022</u></b>
<b>4</b> Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter til årsregnskabet

Note	2016 <u>Kr.</u>	2015 <u>Kr.</u>
<b>1 Egenkapital</b>		
<b>Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	<u>135.000</u>	<u>135.000</u>
<b>Overført resultat</b>		
Saldo primo	70.292	
Overført fra resultatdisponering	<u>5.377</u>	
	<u>75.669</u>	<u>70.292</u>
<b>Egenkapital i alt</b>	<u>210.669</u>	<u>205.292</u>
<b>2 Prioritetsgæld</b>		
Totalkredit	<u>1.283.808</u>	<u>1.340.916</u>
<b>I alt</b>	<u>1.283.808</u>	<u>1.340.916</u>
Der forfalder således:		
Inden for 1 år i regnskabsåret 2017	60.000	60.000
Inden for 5 år i regnskabsårene fra 2018 til 2021	240.000	275.000
Efter 5 år i regnskabsårene efter 2021	<u>983.808</u>	<u>1.005.916</u>
<b>I alt</b>	<u>1.283.808</u>	<u>1.340.916</u>
<b>3 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Overfor Ejerforeningen Nejsbjerg er der afgivet sikkerhed med	nom. kr.	30.000
Totalkredit har for et hvert tilgodehavende håndpant i ejerpantebrev i ejendommen matr. nr. 1417 A nr. 1, Nejs Bjerg 37 C, Broager	nom. kr.	1.680.000
Til sikkerhed for et hvert mellemværende har Broager Sparekasse håndpant i ejerpantebreve i ejendommene matr. nr. 1417 C, 1417 D .	nom. kr.	2.500.000