



Revisionscentret Padborg

Godkendt Revisionsanpartsselskab . Møllegade 2 B ^{ST.} . 6330 Padborg . CVR-nr. 25 85 97 66
Tlf. 74 67 15 15 . Fax 74 67 25 15 . E-mail: padborg@revisor.dk . Offentligt godkendte revisorer

Erhvervsstyrelsen

ÅRSRAPPORT 2018

Byginvest ApS

Bygaden 63, Torrild

8300 Odder

(9. regnskabsår)

CVR NR. 32 06 59 37

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på den ordinære generalforsamling den 21. juni 2019.



Dirigent Henrik Adamsen

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 2018 til 31. december 2018	
Anvendt regnskabspraksis	7-8
Resultatopgørelse for tiden 1. januar 2018 til 31. december 2018	9
Balance pr. 31. december 2018	10-11
Noter	12

Selskabsoplysninger

Virksomheden

Byginvest ApS
Bygaden 63, Torrild
8300 Odder

CVR nr. 32 06 59 37

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

Ejerforhold

Jan Birger Frederiksen, Kildekobbel 5, Kollund, 6340 Kruså (50 %)
Henrik Adamsen, Bygaden 63, Torrild, 8300 Odder (50 %)

Direktion

Henrik Adamsen
Bygaden 63, Torrild
8300 Odder

Revisor

Revisionscentret i Padborg
Registreret Revisionsanpartsselskab
Møllegade 2b st.
6330 Padborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 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 2018 samt resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 til 31. december 2018.

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.

Odder, den 21. juni 2019

Direktion:

Henrik Adamsen

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejerne af Byginvest ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Byginvest ApS for regnskabsåret 1. januar 2018 – 31. december 2018 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 Ethiske 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 21. juni 2019
Revisionscentret Padborg
Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 25 85 97 66

Hans Chr. Christensen
Registreret revisor HD (r)
mne-nr. 1516

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Regnskabsårets resultat anses for acceptabelt.

Selskabet har i regnskabsåret udover direktøren ikke haft nogen ansatte

Fremtiden

Der forventes et positivt resultat for 2018.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets økonomiske stilling pr. 31. december 2018.

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.

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 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.

Resultatoppgørelse for tiden 1. januar til 31. december 2018

	2018 <u>Kr.</u>	2017 <u>Kr.</u>
Bruttofortjeneste	-9.037	78.862
Afskrivninger	<u>-43.180</u>	<u>-43.180</u>
Resultat før finansielle poster	-52.217	35.682
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-15.902</u>	<u>-18.272</u>
Resultat før skat	-68.119	17.410
Skat af årets resultat	<u>5.875</u>	<u>-13.510</u>
Årets resultat	<u>-62.244</u>	<u>3.900</u>
Forslag til resultatdisponering		
Udbytte	0	0
Overført til næste år	<u>-62.244</u>	<u>3.900</u>
	<u>-62.244</u>	<u>3.900</u>

Balance pr. 31. december 2018

Aktiver

Note	2018 <u>Kr.</u>	2017 <u>Kr.</u>
Anlægsaktiver		
Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	<u>1.622.482</u>	<u>1.740.662</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>1.622.482</u>	<u>1.740.662</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>1.622.482</u>	<u>1.740.662</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	<u>9.050</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender	<u>9.050</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>9.050</u>	<u>0</u>
Aktiver i alt	<u>1.631.532</u>	<u>1.740.662</u>

Balance pr. 31. december 2018

Passiver

Note	2018 <u>Kr.</u>	2017 <u>Kr.</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	270.000	135.000
Overført resultat	<u>17.325</u>	<u>79.569</u>
Egenkapital i alt	<u>287.325</u>	<u>214.569</u>
Langfristet gæld		
1 Langfristet gæld til realkreditinstitutter	<u>1.104.064</u>	<u>1.164.248</u>
Langfristet gæld i alt	<u>1.104.064</u>	<u>1.164.248</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		
Kortfristet del af langfristet gæld	60.000	60.000
Bankgæld	63.869	60.040
Anden gæld	<u>116.274</u>	<u>241.805</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>240.143</u>	<u>361.845</u>
Passiver i alt	<u>1.631.532</u>	<u>1.740.662</u>
2 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter til årsregnskabet

Note

1 Langfristet gæld til realkreditinstitutter		
Kreditforeningslån	<u>1.164.064</u>	<u>1.224.248</u>
I alt	<u>1.164.064</u>	<u>1.224.248</u>
Der forfalder således:		
Inden for 1 år i regnskabsåret 2019	60.000	60.000
Inden for 5 år i regnskabsårene fra 2020 til 2023	240.000	240.000
Efter 5 år i regnskabsårene efter 2023	<u>864.064</u>	<u>924.248</u>
I alt	<u>1.164.064</u>	<u>1.224.248</u>
2 Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
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