



**BYGINVEST ApS**  
**Bygaden 63, Torrild, 8300 Odder**

**Årsrapport for 2019**  
**(11. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. august 2020

---

Henrik Adamsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 for BYGINVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Torrild, den 19. august 2020

### Direktion

Henrik Adamsen  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i BYGINVEST ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for BYGINVEST ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odder, den 19. august 2020

**christensen & kjær**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 28 32 01 24

Finn Brogaard  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne23297

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	BYGINVEST ApS Bygaden 63 Torrild 8300 Odder  Telefon: 53 40 25 90 CVR-nr.: 32 06 59 37 Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019 Hjemsted: Odder
<b>Direktion</b>	Henrik Adamsen, direktør
<b>Revisor</b>	christensen & kjær statsautoriseret revisionsaktieselskab Rosengade 4 8300 Odder

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb/salg samt opførelse af fast ejendomsamt rådgivning omkring byggeri og energi, primært ved udarbejdelse af tilstandsrapport og energimærkning samt hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2019 udviser et overskud på kr. 395.913, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 683.238.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BYGINVEST ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2019 er aflagt i kr.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. 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 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttotab er et sammendrag af lejeindtægter samt andre driftsindtægter med fradrag af ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

#### Lejeindtægter

Indtægter i form af lejeindtægter indregnes i takt med at huslejen ifølge lejekontrakten forfalder til betaling.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til den løbende drift af udlejningsejendomme.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Finansielle indtægter og omkostninger

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 mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	40 år	0 %

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder 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 gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.



## Anvendt regnskabspraksis

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

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 amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>420.816</b>	<b>19.311</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-14.291</u>	<u>-28.348</u>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>406.525</b>	<b>-9.037</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>0</u>	<u>-43.180</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>406.525</b>	<b>-52.217</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-21.497</u>	<u>-15.902</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>385.028</b>	<b>-68.119</b>
Skat af årets resultat	3	<u>10.885</u>	<u>5.875</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>395.913</u></b>	<b><u>-62.244</u></b>
Overført resultat		<u>395.913</u>	<u>-62.244</u>
		<b><u>395.913</u></b>	<b><u>-62.244</u></b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		275.000	1.622.482
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>275.000</b>	<b>1.622.482</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>275.000</b>	<b>1.622.482</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		8.000	0
Andre tilgodehavender		1.857.500	0
Udskudt skatteaktiv		15.935	5.050
Selskabsskat		4.000	4.000
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.885.435</b>	<b>9.050</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>1.885.435</b>	<b>9.050</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>2.160.435</b>	<b>1.631.532</b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		270.000	270.000
Overført resultat		<u>413.238</u>	<u>17.325</u>
<b>Egenkapital</b>	5	<b><u>683.238</u></b>	<b><u>287.325</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>0</u>	<u>1.104.064</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b><u>0</u></b>	<b><u>1.104.064</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	1.104.010	60.000
Banker		63.330	63.869
Leverandører af varer og tjenesteydelser		17.648	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		184.155	8.743
Anden gæld		<u>108.054</u>	<u>107.531</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.477.197</u></b>	<b><u>240.143</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.477.197</u></b>	<b><u>1.344.207</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u><u>2.160.435</u></u></b>	<b><u><u>1.631.532</u></u></b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

**Noter**

	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Andre personaleomkostninger	<u>14.291</u>	<u>28.348</u>
	<b><u>14.291</u></b>	<b><u>28.348</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>21.497</u>	<u>15.902</u>
	<b><u>21.497</u></b>	<b><u>15.902</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	<u>-10.885</u>	<u>-5.875</u>
	<b><u>-10.885</u></b>	<b><u>-5.875</u></b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		<u>Grunde og byg-</u> <u>ninger</u>
Kostpris 1. januar 2019		2.297.130
Afgang i årets løb		<u>-1.919.112</u>
Kostpris 31. december 2019		<u>378.018</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019		599.648
Årets af- og nedskrivninger på afhændede aktiver		<u>-496.630</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2019		<u>103.018</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019</b>		<b><u>275.000</u></b>

## Noter

### 5 Egenkapital

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019	270.000	17.325	287.325
Årets resultat	0	395.913	395.913
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>270.000</b>	<b>413.238</b>	<b>683.238</b>

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	2019 kr.	2018 kr.	2017 kr.	2016 kr.	2015 kr.
Virksomhedskapital 1. januar 2019	270.000	135.000	135.000	135.000	135.000
Tilgang i året	0	135.000	0	0	0
<b>Virksomhedskapital</b>	<b>270.000</b>	<b>270.000</b>	<b>135.000</b>	<b>135.000</b>	<b>135.000</b>

### 6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2019	Gæld 31. december 2019	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.164.064	1.104.010	1.104.010	0
	<b>1.164.064</b>	<b>1.104.010</b>	<b>1.104.010</b>	<b>0</b>

### 7 Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

## Noter

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Overfor Ejerforeningen er der afgivet sikkerhed i Grunde og bygninger med tkr. 30.

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med Totalkredit er der givet håndpant i ejendommen matr. 1417 A nr. 1, Nejs Bjerg 37C, Broager, nom. tkr. 1.680.

Til sikkerhed for ethvert mellemværende med Broager Sparekasse er der givet håndpant i ejerpantebrev i ejendommene matr. nr. 1417 C og 1417 D, Broager, nom tkr. 2.500.

Bogført værdi af pantsatte ejendomme udgør på statusdagen tkr. 1.579.