



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

**Årsrapport for 2020**  
**(12. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 29. juni 2021

---

Henrik Adamsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	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	9
Balance 31. december	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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.

Odder, den 29. juni 2021

### 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 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som selskabet har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 vor faglige ekspertise til at assistere selskabet 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 selskabets 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, selskabet 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 29. juni 2021

**christensen & kjær**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 28 32 01 24

Finn Brogaard  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne23297

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

BYGINVEST ApS  
Bygaden 63  
Torrild  
8300 Odder

Telefon: 53 40 25 90  
CVR-nr.: 32 06 59 37  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020  
Stiftet: 19. februar 2009  
Regnskabsår: 12. regnskabsår  
Hjemsted: Odder

**Direktion** Henrik Adamsen, direktør

**Revisor** christensen & kjær  
statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Rosengade 4  
8300 Odder

**Pengeinstitut** Djurslands Bank A/S

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er køb/salg samt opførsel af fast ejendom samt 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 2020 udviser et underskud på kr. 247.987, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 435.251.

### 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 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 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

#### Bruttotab

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.

#### Omsætning

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre driftsindtægter

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

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

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

### 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 måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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 %



## Anvendt regnskabspraksis

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Er nettorealisationseværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for handelsvarer samt råvarer og hjælpematerialer omfatter anskaffelsespris med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealisationseværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningers omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

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

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

### 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

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 nettorealiseringsværdi.

### 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 nominel værdi.

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

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Bruttotab</b>		<b>-106.509</b>	<b>420.816</b>
Personaleomkostninger	1	-9.068	-14.291
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>-115.577</b>	<b>406.525</b>
Andre driftsomkostninger		-102.563	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-218.140</b>	<b>406.525</b>
Finansielle omkostninger		-13.912	-21.497
<b>Resultat før skat</b>		<b>-232.052</b>	<b>385.028</b>
Skat af årets resultat	2	-15.935	10.885
<b>Årets resultat</b>		<b>-247.987</b>	<b>395.913</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-247.987	395.913
		<b>-247.987</b>	<b>395.913</b>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		0	275.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>0</u>	<u>275.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>0</u>	<u>275.000</u>
Færdigvarer og handelsvarer		365.680	0
<b>Varebeholdninger</b>		<u>365.680</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	8.000
Andre tilgodehavender		0	1.857.500
Udskudt skatteaktiv		0	15.935
Selskabsskat		0	4.000
<b>Tilgodehavender</b>		<u>0</u>	<u>1.885.435</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>222.383</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>588.063</u>	<u>1.885.435</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u>588.063</u></u>	<u><u>2.160.435</u></u>

**Balance 31. december**

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		270.000	270.000
Overført resultat		<u>165.251</u>	<u>413.238</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>435.251</u></b>	<b><u>683.238</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	0	1.104.010
Banker		0	63.330
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	17.648
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		83.129	184.155
Anden gæld		<u>69.683</u>	<u>108.054</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>152.812</u></b>	<b><u>1.477.197</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>152.812</u></b>	<b><u>1.477.197</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>588.063</u></b>	<b><u>2.160.435</u></b>
Eventualforpligtelser	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedska- pital	Overført resultat	I alt
	<u>          </u>	<u>          </u>	<u>          </u>
Egenkapital 1. januar 2020	270.000	413.238	683.238
Årets resultat	0	-247.987	-247.987
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b><u>270.000</u></b>	<b><u>165.251</u></b>	<b><u>435.251</u></b>

## Noter

	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.		
<b>1 Personaleomkostninger</b>				
Andre personaleomkostninger	9.068	14.291		
	<u><b>9.068</b></u>	<u><b>14.291</b></u>		
 Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>		
 <b>2 Skat af årets resultat</b>				
Årets udskudte skat	15.935	-10.885		
	<u><b>15.935</b></u>	<u><b>-10.885</b></u>		
 <b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld	Gæld	Afdrag	Restgæld
	1. januar 2020	31. december 2020	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.104.010	0	0	0
	<u><b>1.104.010</b></u>	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>
 <b>4 Eventualforpligtelser</b>				
Selskabet har ingen eventualforpligtelser.				
 <b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>				
Ingen af selskabets aktiver er pantsat eller anvendt til sikkerhedsstillelse.				