

---

# ***Bygmestervej 23A ApS***

Lombjergervej 6, 5750 Ringe

## **Årsrapport for 2015/16**

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 32 83 21 72

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 20/12 2016

Hans Erik Jørgensen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

Ledelsesberetning 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 5

Balance 30. juni 6

Noter til årsregnskabet 8

Regnskabspraksis 13

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Bygmestervej 23A ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2015/16.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringe, den 20. december 2016

## Direktion

Hans Erik Jørgensen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Bygmestervej 23A ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bygmestervej 23A ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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, faglig kompetence 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.

Herning, den 20. december 2016

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Martin Skov Hansen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Bygmestervej 23A ApS  
Lombjergevej 6  
5750 Ringe

CVR-nr.: 32 83 21 72  
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni  
Hjemstedskommune: Faaborg-Midtfyn

**Direktion**

Hans Erik Jørgensen

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Platanvej 4  
Postboks 399  
7400 Herning

**Pengeinstitut**

Vestjysk Bank  
Nordhavngade 1  
8000 Aarhus C

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i fast ejendom og anden virksomhed, som står i forbindelse hermed.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2015/16 udviser et underskud på DKK 3.623.629, og selskabets balance pr. 30. juni 2016 udviser en negativ egenkapital på DKK 58.283.785.

Årets resultat er henholdsvis positiv påvirket af værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser med DKK 1.092.926 og negativ påvirket af tab på pantebreve med DKK 5.450.000.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller. Der henvises til note 6 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

# Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>1.663.616</b>	<b>509.901</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	3	1.092.926	-1.585.936
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>2.756.542</b>	<b>-1.076.035</b>
Personaleomkostninger		0	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>2.756.542</b>	<b>-1.076.035</b>
Finansielle indtægter	4	1.629.373	1.794.385
Finansielle omkostninger	5	-8.009.544	-2.993.217
<b>Resultat før skat</b>		<b>-3.623.629</b>	<b>-2.274.867</b>
Skat af årets resultat		0	0
<b>Årets resultat</b>		<b>-3.623.629</b>	<b>-2.274.867</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
Overført resultat		-3.623.629	-2.274.867
		<b>-3.623.629</b>	<b>-2.274.867</b>

# Balance 30. juni

## Aktiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Investeringsejendomme		23.867.173	22.891.017
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>23.867.173</b>	<b>22.891.017</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		26.558.366	32.683.366
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>26.558.366</b>	<b>32.683.366</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>50.425.539</b>	<b>55.574.383</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		37.500	0
Andre tilgodehavender		25.000	27.984
Periodeafgrænsningsposter		49.534	45.447
<b>Tilgodehavender</b>		<b>112.034</b>	<b>73.431</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>112.034</b>	<b>73.431</b>
<b>Aktiver</b>		<b>50.537.573</b>	<b>55.647.814</b>



# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		-58.363.785	-54.740.156
<b>Egenkapital</b>	7	<b>-58.283.785</b>	<b>-54.660.156</b>
Andre hensættelser	8	23.827.078	23.827.078
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>23.827.078</b>	<b>23.827.078</b>
Gæld til realkreditinstitutter		19.192.464	19.309.234
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	9	<b>19.192.464</b>	<b>19.309.234</b>
Kreditinstitutter		65.644.672	67.045.586
Leverandører af varer og tjenesteydelser		27.049	18.762
Anden gæld		130.095	107.310
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>65.801.816</b>	<b>67.171.658</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>84.994.280</b>	<b>86.480.892</b>
<b>Passiver</b>		<b>50.537.573</b>	<b>55.647.814</b>
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Ejerforhold	11		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Going concern

Det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets nuværende finansiering kan opretholdes og udvides i takt med finansieringsbehovet. Selskabet hæfter som omtalt i note 8 for kautionsforpligtelser, og det er en forudsætning for selskabets fortsatte drift, at selskabets kreditinstitut finansierer betaling af kautionsforpligtelserne eller at selskabet bliver frigjort fra kautionsforpligtelserne. Det er ledelsens forventning, at der findes en ordening med selskabets kreditinstitutter og at der kan ske en tilpasning af selskabets gældstruktur. Ledelsen aflægges på denne baggrund årsrapporten under forudsætning af fortsat drift. Der er betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften.

## 2 Usikkerhed ved indregning og måling

Den anvendte regnskabspraksis for indregning og måling af selskabets investeringsejendomme optaget til dagsværdi forudsætter, at dagsværdien kan beregnes ud fra et effektivt og velfungerende marked for handel med investeringsejendomme. Den finansielle krise, der har præget handelsaktiviteterne på ejendomsmarkedet i de seneste par år medfører, at en præcis værdiansættelse af ejendommene til dagsværdi er vanskelig.

Til trods for dette er det ledelsens overbevisning, at der via analyser og anerkendte værdiansættelsesmetoder er sket en retvisende værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme. Investeringsejendommene er erhvervet med henblik på langsigtede kapitalfortjenester gennem udlejning og/eller værdistigninger.

Til brug for værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme, anvender ledelsen normalindtjeningsmetoden, der tager udgangspunkt i budgetforventninger for det kommende år korrigeret for ekstraordinære poster sammenholdt med fastsatte afkastkrav. Afkastkravene fastsættes af ledelsen. Afkastkravene varierer fra år til år afhængig af markedsforholdene. Afkastkravene for 2015/16 udgør gennemsnitligt 7,9%.

Selskabets investeringsejendomme er finansieret med variabelt forrentede lån hos realkreditinstitutter og kreditinstitutter, som bliver rentetilpasset løbende.

Der henvises til note 6 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

## Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
<b>3 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser</b>		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	976.156	-1.565.129
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>116.770</u>	<u>-20.807</u>
	<b><u>1.092.926</u></b>	<b><u>-1.585.936</u></b>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	<u>1.629.373</u>	<u>1.794.385</u>
	<b><u>1.629.373</u></b>	<b><u>1.794.385</u></b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	<u>8.009.544</u>	<u>2.993.217</u>
	<b><u>8.009.544</u></b>	<b><u>2.993.217</u></b>

## Noter til årsregnskabet

### 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme DKK
Kostpris 1. juli	49.475.796
Tilgang i årets løb	0
Afgang i årets løb	0
Kostpris 30. juni	<u>49.475.796</u>
Værdireguleringer 1. juli	-26.584.779
Årets værdireguleringer	<u>976.156</u>
Værdireguleringer 30. juni	<u>-25.608.623</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>23.867.173</u></b>

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2016 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,5% - 8,0%. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 7,9%.

Ejendommene er primært med erhvervsmæssige lejemål, som primært består af kontor og detail, samt en enkelt villa.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-  
ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5 % DKK	Basis DKK	0,5 % DKK
Afkastprocent	<u>7,4</u>	<u>7,9</u>	<u>8,4</u>
Dagsværdi	<u>25.445.500</u>	<u>23.867.173</u>	<u>22.476.875</u>
Ændring i dagsværdi	<u>1.578.327</u>	<u>0</u>	<u>-1.390.298</u>

# Noter til årsregnskabet

## 7 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. juli	80.000	-54.740.156	-54.660.156
Årets resultat	0	-3.623.629	-3.623.629
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>80.000</b>	<b>-58.363.785</b>	<b>-58.283.785</b>

Selskabskapitalen består af 80 anparter à nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

## 8 Andre hensættelser

Selskabet har tidligere afgivet kautionsforpligtelser overfor Århus Ejendomsinvest ApS og Ringe Golfpark ApS, som begge nu er opløst. Kreditinstituttet har dog hverken kaldt eller givet afkald på kautionsforpligtelserne, hvorfor hensættelserne fortsat er indregnet i årsrapporten. Beløbet henstår uændret ifølge oplysninger fra banken.

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Andre hensættelser	23.827.078	23.827.078
	<b>23.827.078</b>	<b>23.827.078</b>

## 9 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

### Gæld til realkreditinstitutter

Mellem 1 og 5 år	19.192.464	19.309.234
Langfristet del	19.192.464	19.309.234
Inden for 1 år	0	0
	<b>19.192.464</b>	<b>19.309.234</b>

# Noter til årsregnskabet

	<u>2015/16</u>	<u>2014/15</u>
	DKK	DKK
<b>10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Sikkerhedsstillelser</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på	23.867.173	22.891.017
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 26.000 og pantebreve på i alt TDKK 26.558, der giver pant i investeringsejendomme og andre værdipapirer og kapitalandele til en samlet regnskabsmæssig værdi af	50.425.539	55.574.383
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet har afgivet garantier på TDKK 12.000 overfor DLR Kredit A/S.		

## 11 Ejerforhold

Følgende kapitalejer er noteret i selskabets ejerbog som ejende minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

Karina Sønderby, Kildetoften 37, Faaborg.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Bygmestervej 23A ApS for 2015/16 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2015/16 er aflagt i DKK.

### Ændring af regnskabspraksis

Virksomheden har som følge af lov nr. 738 af 1. juni 2015 (ændring af årsregnskabsloven) ændret anvendt regnskabspraksis for måling af gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme. Gælden vedrørende investeringsejendomme er hidtil blevet målt til dagsværdi, men måles fremadrettet til amortiseret kostpris. Ved ændringen har virksomheden anvendt lempelsen fra lempelsesbekendtgørelsen til årsregnskabsloven og indregnet gælden til amortiseret kostpris. Der er derfor ikke ændret sammenligningstal.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens §32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, vareforbrug og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

# Regnskabspraksis

## Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Skat af årets resultat

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

## Balancen

### Investerings ejendomme

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. juni 2016 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.



# Regnskabspraksis

## Varebeholdninger

Handelsejendomme anskaffet med videresalg for øje er opført som varebeholdninger under omsætningsaktiver.

Handelsejendomme måles til kostpris efter FIFO-metoden eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Nettorealiseringsværdien for handelsejendomme opgøres til det beløb, som forventes at kunne indbringes ved salg i normal drift med fradrag af salgs- og færdiggørelsesomkostninger. Nettorealiseringsværdien opgøres under hensyntagen til omsættelighed, ukurans og udvikling i forventet salgspris.

## Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

## Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under finansielle anlægsaktiver, omfatter gældsbreve og pantebreve, der måles til dagsværdien på balance dagen.

## Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

## Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en begivenhed indtruffet senest på balancedagen har en retslig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at der må afgives økonomiske fordele for at indfri forpligtelsen.

Andre hensatte forpligtelser omfatter kautionsforpligtelser.

## Finansielle gældsforpligtelser

Gæld til finansieringsinstitutter måles ved første indregning til dagsværdien af det betalte eller modtagne vederlag. Efter første indregning måles gæld til finansieringsinstitutter til dagsværdi ligesom investerings-ejendomme.

I det omfang selskabets egen kreditrisiko kan måles pålideligt, indregnes kreditrisikoen i dagsværdien af gælden til finansieringsinstitutter.

## **Regnskabspraksis**

Ændring af dagsværdien af de finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdireguleringer af investeringsaktiver".

Afholdte låneomkostninger ved optagelse af finansielle gældsforpligtelser indregnes i resultatopgørelsen under posten "Finansielle omkostninger".

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris.