
Bygmestervej 23A ApS

Lombjergervej 6, 5750 Ringe

Årsrapport for 2016/17

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 32 83 21 72

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 30/11 2017

Hans Erik Jørgensen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledelsespåtegning 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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringe, den 30. november 2017

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 2016 - 30. juni 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 30. november 2017

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
7400 Herning

Pengeinstitut

Vestjysk Bank
Nordhavnsvej 1
8000 Aarhus C

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2016/17 udviser et underskud på DKK 8.846.292, og selskabets balance pr. 30. juni 2017 udviser en negativ egenkapital på DKK 67.130.077.

Årets resultat er henholdsvis negativt påvirket af værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser med DKK 5.141.250 og negativ påvirket af tab på pantebreve med DKK 4.275.000.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller. Der henvises til note 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	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		1.677.976	1.663.616
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	3	-5.141.250	1.092.926
Bruttotab efter værdireguleringer		-3.463.274	2.756.542
Finansielle indtægter	4	1.316.443	1.629.373
Finansielle omkostninger	5	-6.699.461	-8.009.544
Resultat før skat		-8.846.292	-3.623.629
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-8.846.292	-3.623.629

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-8.846.292	-3.623.629
		-8.846.292	-3.623.629

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Investeringsejendomme		18.725.923	23.867.173
Materielle anlægsaktiver	6	18.725.923	23.867.173
Andre værdipapirer og kapitalandele		22.083.366	26.558.366
Finansielle anlægsaktiver		22.083.366	26.558.366
Anlægsaktiver		40.809.289	50.425.539
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		37.500	37.500
Andre tilgodehavender		25.000	25.000
Periodeafgrænsningsposter		50.223	49.534
Tilgodehavender		112.723	112.034
Omsætningsaktiver		112.723	112.034
Aktiver		40.922.012	50.537.573

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		-67.210.077	-58.363.785
Egenkapital	7	-67.130.077	-58.283.785
Andre hensættelser	8	23.827.078	23.827.078
Hensatte forpligtelser		23.827.078	23.827.078
Gæld til realkreditinstitutter		18.251.452	19.192.464
Langfristede gældsforpligtelser	9	18.251.452	19.192.464
Kreditinstitutter		65.746.141	65.644.672
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	27.049
Gæld til tilknyttede virksomheder		500	0
Anden gæld		211.918	130.095
Kortfristede gældsforpligtelser		65.973.559	65.801.816
Gældsforpligtelser		84.225.011	84.994.280
Passiver		40.922.012	50.537.573
Going concern	1		
Usikkerhed ved indregning og måling	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	10		
Anvendt regnskabspraksis	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 ordning med selskabets kreditinstitutter og at der kan ske en tilpasning af selskabets gældstruktur. Ledelsen aflægger 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 sker til dagsværdi.

Det er 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 2016/17 udgør gennemsnitligt 8,4%.

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

Der er usikkerhed vedrørende værdiansættelse af selskabets investeringsejendomme. Der henvises til note 6 for en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.

Noter til årsregnskabet

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	DKK	DKK
3 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-5.141.250	976.156
Værdireguleringer af finansielle forpligtelser	<u>0</u>	<u>116.770</u>
	<u>-5.141.250</u>	<u>1.092.926</u>
4 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>1.316.443</u>	<u>1.629.373</u>
	<u>1.316.443</u>	<u>1.629.373</u>
5 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>6.699.461</u>	<u>8.009.544</u>
	<u>6.699.461</u>	<u>8.009.544</u>

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	-25.608.623
Årets værdireguleringer	<u>-5.141.250</u>
Værdireguleringer 30. juni	<u>-30.749.873</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>18.725.923</u>

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser.

Vurderingen af ejendommenes dagsværdi pr. 30. juni 2017 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningen tager udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder.

De forventede lejeindtægter er opgjort til TDKK 1.812. Fratrukket forventede omkostninger til vedligeholdelse og administration mv. med TDKK 264 udgør ejendommenes forventede driftsafkast derfor netto TDKK 1.548.

Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelse af ejendommenes dagsværdi, ligger i intervallet 5,5% - 8% og fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype mv.

Noter til årsregnskabet

6 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

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	7,9	8,4	8,9
Dagsværdi	19.872.448	18.725.923	17.707.232
Ændring i dagsværdi	1.146.525	0	-1.018.691

7 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. juli	80.000	-58.363.785	-58.283.785
Årets resultat	0	-8.846.292	-8.846.292
Egenkapital 30. juni	80.000	-67.210.077	-67.130.077

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

Noter til årsregnskabet

	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
	DKK	DKK
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.		
Andre hensættelser	<u>23.827.078</u>	<u>23.827.078</u>
	<u>23.827.078</u>	<u>23.827.078</u>

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	<u>18.251.452</u>	<u>19.192.464</u>
Langfristet del	18.251.452	19.192.464
Inden for 1 år	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>18.251.452</u>	<u>19.192.464</u>

10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på	18.725.923	23.867.173
--	------------	------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 26.000 og pantebreve på i alt TDKK 25.658, der giver pant i investeringsejendomme og andre værdipapirer og kapitalandele til en samlet regnskabsmæssig værdi af	44.384.289	50.425.539
--	------------	------------

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bygmestervej 23A ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016/17 er aflagt i DKK.

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.

Finansielle poster

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

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

Investeringsjendomme

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 2017 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.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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.