
Bygmestervej 23A ApS

Lombjergervej 6, 5750 Ringe

Årsrapport for 2017/18

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

CVR-nr. 32 83 21 72

Årsrapporten er fremlagt og
godkendt på selskabets ordi-
nære generalforsamling
den 20/12 2018

Hans Erik Jørgensen
Dirigent



pwc

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

Ledespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 4

Balance 30. juni 5

Noter til årsregnskabet 7

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2017/18.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ringe, den 20. december 2018

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 2017 - 30. juni 2018 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 Etiske 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 2018

PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Martin Skov Hansen
statsautoriseret revisor
mne33257

Selskabsoplysninger

Selskabet

Bygmestervej 23A ApS
Lombjergervej 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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Bruttofortjeneste før værdireguleringer		927.762	1.677.976
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	3	-8.431.173	-5.141.250
Bruttotab efter værdireguleringer		-7.503.411	-3.463.274
Finansielle indtægter	4	653.196	1.316.443
Finansielle omkostninger	5	-1.832.774	-6.699.461
Resultat før skat		-8.682.989	-8.846.292
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		-8.682.989	-8.846.292

Resultatdisponering

Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-8.682.989	-8.846.292
		-8.682.989	-8.846.292

Balance 30. juni

Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Investeringsejendomme		9.000.000	18.725.923
Materielle anlægsaktiver	6	9.000.000	18.725.923
Andre værdipapirer og kapitalandele		11.875.000	22.083.366
Finansielle anlægsaktiver		11.875.000	22.083.366
Anlægsaktiver		20.875.000	40.809.289
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		37.500	37.500
Andre tilgodehavender		69.692	25.000
Periodeafgrænsningsposter		47.469	50.223
Tilgodehavender		154.661	112.723
Omsætningsaktiver		154.661	112.723
Aktiver		21.029.661	40.922.012

Balance 30. juni

Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		80.000	80.000
Overført resultat		-75.893.066	-67.210.077
Egenkapital	7	-75.813.066	-67.130.077
Andre hensættelser	8	23.827.078	23.827.078
Hensatte forpligtelser		23.827.078	23.827.078
Gæld til realkreditinstitutter		14.468.010	16.363.619
Langfristede gældsforpligtelser	9	14.468.010	16.363.619
Gæld til realkreditinstitutter	9	1.895.609	1.887.833
Kreditinstitutter		56.563.434	65.746.141
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28.665	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		500	500
Anden gæld		59.431	211.918
Kortfristede gældsforpligtelser		58.547.639	67.861.392
Gældsforpligtelser		73.015.649	84.225.011
Passiver		21.029.661	40.922.012
Going concern	1		
Væsentligste aktiviteter	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 aflægges på denne baggrund årsrapporten under forudsætning af fortsat drift. Der er betydelig usikkerhed om selskabets evne til at fortsætte driften.

2 Væsentligste aktiviteter

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

	<u>2018</u> DKK	<u>2017</u> DKK
3 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser		
Værdireguleringer af investeringsejendomme	-8.718.650	-5.141.250
Fortjeneste ved salg af investeringsejendomme	<u>287.477</u>	<u>0</u>
	<u>-8.431.173</u>	<u>-5.141.250</u>
4 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>653.196</u>	<u>1.316.443</u>
	<u>653.196</u>	<u>1.316.443</u>
5 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>1.832.774</u>	<u>6.699.461</u>
	<u>1.832.774</u>	<u>6.699.461</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	-2.739.564
Kostpris 30. juni	<u>46.736.232</u>
Værdireguleringer 1. juli	-30.749.873
Årets værdireguleringer	-8.718.650
Tilbageførte værdireguleringer på afhændede aktiver	1.732.291
Værdireguleringer 30. juni	<u>-37.736.232</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni	<u>9.000.000</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 ejendommens dagsværdi pr. 30. juni 2018 er fastlagt på baggrund af den efterfølgende salgspris for ejendommen, som alt andet lige må være lig med dagsværdi.

7 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. juli	80.000	-67.210.077	-67.130.077
Årets resultat	0	-8.682.989	-8.682.989
Egenkapital 30. juni	<u>80.000</u>	<u>-75.893.066</u>	<u>-75.813.066</u>

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

Noter til årsregnskabet

	<u>2018</u>	<u>2017</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

Efter 5 år	6.852.901	8.760.815
Mellem 1 og 5 år	<u>7.615.109</u>	<u>7.602.804</u>
Langfristet del	14.468.010	16.363.619
Inden for 1 år	<u>1.895.609</u>	<u>1.887.833</u>
	<u>16.363.619</u>	<u>18.251.452</u>

10 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Investeringsjendomme med en regnskabsmæssig værdi på	9.000.000	18.725.923
--	-----------	------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 26.000, der giver pant i investeringsejendomme og andre værdipapirer og kapitalandele til en samlet regnskabsmæssig værdi af	20.875.000	40.809.289
---	------------	------------

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bygmestervej 23A ApS for 2017/18 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 2017/18 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

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttoresultatet opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et sammendrag af nettoomsætning, direkte omkostninger og andre eksterne omkostninger.

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 består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

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.

De anvendte skøn er baseret på historiske 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.

Sammenlignelige transaktioner

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

Noter til årsregnskabet

11 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

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

Værdipapirer og kapitalandele

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

Hensatte forpligtelser

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

Andre hensatte forpligtelser omfatter garantiforpligtelser til udbedring af arbejder inden for garantiperio-den på . De hensatte forpligtelser måles og indregnes på baggrund af erfaringerne med garantiarbejder.

Finansielle gældsforpligtelser

Lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en rentekomkostning over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obli-gationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.