

BYG & MAL EJENDOMME ApS

Bunkhusvej 1
9240 Nibe

Årsrapport
1. juli 2016 - 30. juni 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den

22/12/2017

Flemming Andersen
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Egenkapitalopgørelse	13
----------------------------	----

Noter	14
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden BYG & MAL EJENDOMME ApS
Bunkhusvej 1
9240 Nibe

CVR-nr: 33965745
Regnskabsår: 01/07/2016 - 30/06/2017

Bankforbindelse Nordea Bank

Revisor REVISIONSFIRMAET OLE DAHL
Overblikket 2, ST th
9000 Aalborg
DK Danmark
CVR-nr: 11328881
P-enhed: 1000218242

Ledespåtegning

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for perioden 1/7 2016 - 30/6 2017 for Byg og Mal Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og for selskabets finansielle stilling.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 22/12/2017

Direktion

Flemming Andersen

Fravalg af revision for det kommende regnskabsår

Revision af årsregnskab

Selskabets ledelse erklærer, at selskabet opfylder bestemmelserne i årsregnskabslovens §135 og har derved mulighed for at aflægge et ikke revideret årsregnskab. Selskabets ledelse indstiller til generalforsamlingens godkendelse, at selskabets årsregnskab fremover ikke revideres.

Dirigentens noteringer

Generalforsamlingen har dags dato behandlet og godkendt ledelsens forslag om at undlade revision

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i BYG & MAL EJENDOMME ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for BYG & MAL EJENDOMME ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af regnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet. Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme

revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen. I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation. Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven. Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Aalborg, 22/12/2017

Ole Dahl
Registreret revisor FSR
REVISIONSFIRMAET OLE DAHL
CVR: 11328881

Ledelsesberetning

Hovedaktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat har været tilfredsstillende. Der forventes ligeledes et positivt resultat i det kommende år.

Begivenheder efter regnskabets afslutning

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år

INDREGNING OG MÅLING

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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

Bruttoresultat

Indtægter og omkostninger er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

Finansielle poster

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

Skatter

Skatter består af årets aktuelle skat, forskydning i udskudt skat samt evt. reguleringer fra tidligere år.

BALANCEN

Varelager

Varelager, som er ejendom købt til videresalg, er målt til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Udlejningsejendomme

Udlejningsejendomme måles ved første anskaffelse til kostpris med tillæg af købsomkostninger og forbedringer.

Udlejningsejendomme reguleres årligt til dagsværdi. Dagsværdien fastsættes ud fra en individuel vurdering baseret på ejendommens forventede løbende afkast, vedligeholdelsesstand og afkastkrav.

Værdireguleringer indregnes over resultatopgørelsen.

Ved opgørelsen af det fremtidige, løbende driftsafkast indregnes leje i overensstemmelse med indgående kontrakter, og der fradrages skønnede driftsomkostninger, herunder driftsomkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde udlejningsejendommene i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Ved opgørelsen af faktor til kapitalisering skønnes der et forretningskrav hos køber under hensyntagen til udlejningsejendommenes beliggenhed, vedligeholdelsesstand, klausuler om lejeregulering og opsigelse i indgående kontrakter samt det eksisterende renteniveau ved regnskabsårets udløb.

Der medvirker ikke en ekstern mægler ved fastsættelse af handelsværdien af udlejningsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavende er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. jul. 2016 - 30. jun. 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Bruttoresultat		238.470	114.785
Personaleomkostninger		0	0
Resultat af ordinær primær drift		238.470	114.785
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.350.000	0
Øvrige finansielle omkostninger		-14.284	-48.072
Ordinært resultat før skat		1.574.186	66.713
Skat af årets resultat		-346.320	-14.677
Årets resultat		1.227.866	52.036
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.227.866	52.036
I alt		1.227.866	52.036

Balance 30. juni 2017

Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Investeringsejendomme		5.450.000	4.100.000
Materielle anlægsaktiver i alt		5.450.000	4.100.000
Anlægsaktiver i alt		5.450.000	4.100.000
Varer under fremstilling		0	1.394.186
Varebeholdninger i alt		0	1.394.186
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	17.051
Tilgodehavender i alt		0	17.051
Likvide beholdninger		61.529	5.786
Omsætningsaktiver i alt		61.529	1.417.023
Aktiver i alt		5.511.529	5.517.023

Balance 30. juni 2017

Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Overført resultat		2.340.532	1.112.666
Egenkapital i alt		2.420.532	1.192.666
Hensættelse til udskudt skat		540.508	243.508
Hensatte forpligtelser i alt		540.508	243.508
Gæld til realkreditinstitutter		2.185.361	2.289.618
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1	2.185.361	2.289.618
Gæld til realkreditinstitutter		105.255	99.997
Gæld til banker		0	895.316
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		38.902	413.558
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		82.800	252.539
Deposita		138.171	129.821
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		365.128	1.791.231
Gældsforpligtelser i alt		2.550.489	4.080.849
Passiver i alt		5.511.529	5.517.023

Egenkapitalopgørelse 1. jul. 2016 - 30. jun. 2017

	Registreret kapital mv. kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	80.000	1.112.666	1.192.666
Årets resultat		1.227.866	1.227.866
Egenkapital, ultimo	80.000	2.340.532	2.420.532

Noter

1. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	Gæld i alt ultimo kr.	Afdrag næste år kr.	Langfristet andel kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Prioritetsgæld	2.290.616	105.255	2.185.361	1.743.290
	2.290.616	105.255	2.185.361	1.743.290

2. Oplysning om eventualforpligtelser

Ingen

3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realreditinstitutter kr. 2.290.616 er der givet pant i grunde og bygninger til en bogført værdi på kr. 4.100.000. Ejerpantebreve kr. 560.000 i udlejningsejendommene ligger til sikkerhed for ethvert mellemværende med pengeinstitut og ejerforening.