



Tlf.: 46 37 30 33  
roskilde@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Rabalderstræde 7, 2. sal  
DK-4000 Roskilde  
CVR-nr. 20 22 26 70

**BYGMESTERSKOLEN APS**  
**BYGMESTERSKOLEN 4, 2., 4300 HOLBÆK**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. OKTOBER 2021 - 30. SEPTEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 3. maj 2023

---

Finn Sandberg Atkinson

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. oktober 2021 - 30. september 2022</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Bygmesterskolen ApS Bygmesterskolen 4, 2. 4300 Holbæk
	CVR-nr.: 36 53 54 82 Stiftet: 4. februar 2015 Kommune: Holbæk Regnskabsår: 1. oktober 2021 - 30. september 2022
<b>Direktion</b>	Finn Sandberg Atkinson
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rabalderstræde 7, 2. sal 4000 Roskilde

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 for Bygmesterskolen 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. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holbæk, den 3. maj 2023

Direktion:

---

Finn Sandberg Atkinson

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejerne i Bygmesterskolen ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Bygmesterskolen ApS for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2021 - 30. september 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Roskilde, den 3. maj 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Ferass Hamade  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35441

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er køb og salg af fast ejendom, udlejning samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er usikkerhed, som rejser tvivl om going concern forudsætningen er opfyldt. Der henvises til noten "Usikkerhed ved going concern", hvor der er redegjort for forudsætningerne for fortsat drift.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>139.808</b>	<b>221.282</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		235.403	-606.705
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>375.211</b>	<b>-385.423</b>
Andre finansielle omkostninger.....	2	-218.094	-304.409
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>157.117</b>	<b>-689.832</b>
Skat af årets resultat.....	3	-291.145	151.697
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-134.028</b>	<b>-538.135</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-134.028	-538.135
<b>I ALT</b> .....		<b>-134.028</b>	<b>-538.135</b>



## BALANCE 30. SEPTEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		6.600.000	8.400.000
Materielle anlægsaktiver.....	4	6.600.000	8.400.000
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>6.600.000</b>	<b>8.400.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		8.402	8.920
Udskudte skatteaktiver.....		0	35.175
Andre tilgodehavender.....		0	10.795
Periodeafgrænsningsposter.....		3.681	4.748
Tilgodehavender.....		12.083	59.638
Likvide beholdninger.....		58.388	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>70.471</b>	<b>59.638</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>6.670.471</b>	<b>8.459.638</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		-52.575	81.453
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>-2.575</b>	<b>131.453</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		255.970	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>255.970</b>	<b>0</b>
Deposita.....		46.500	67.500
Gæld til pengeinstitutter.....		4.517.027	6.519.098
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		107.139	72.742
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.272.695	1.060.035
Anden gæld.....		473.715	608.810
Kortfristede gældsforpligtelser.....		6.417.076	8.328.185
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>6.417.076</b>	<b>8.328.185</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>6.670.471</b>	<b>8.459.638</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Usikkerhed ved going concern	7		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2021.....	50.000	81.453	131.453
Forslag til resultatdisponering.....		-134.028	-134.028
<b>Egenkapital 30. september 2022.....</b>	<b>50.000</b>	<b>-52.575</b>	<b>-2.575</b>

## NOTER

	2021/22 kr.	2020/21 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	1
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	42.459	37.847	2
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	175.635	266.562	
	<b>218.094</b>	<b>304.409</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			
Regulering af udskudt skat.....	291.145	-151.697	3
	<b>291.145</b>	<b>-151.697</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
		Investeringseje domme	4
Kostpris 1. oktober 2021.....		5.392.287	
Afgang.....		-1.277.860	
<b>Kostpris 30. september 2022.....</b>		<b>4.114.427</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. oktober 2021.....		3.007.713	
Årets værdireguleringer.....		200.000	
Værdireguleringer solgte aktiver.....		-722.140	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 30. september 2022.....</b>		<b>2.485.573</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2022.....</b>		<b>6.600.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
		Boligejendomme	
Dagsværdi 30. september 2022.....		6.600.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....		235.403	

Den indregnede værdi på ejendomme er baseret på ekstern vurdering i form af ejendomsmægler. Den eksterne vurdering er understøttet med fastlagte afkastkrav i forhold til det generelle marked samt sammenlignelige handler.

## NOTER

## Note

**Eventualposter mv.**

5

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Matriks Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

6

Til sikkerhed for bankgæld på 4.517 tkr. har virksomheden ejerpantebreve på nominelt 30.000 tkr. Ejerpantebrevene omfatter følgende aktiver, hvis regnskabsmæssige værdi på balancedagen udgør:

Investeringsejendomme.....	kr. 6.600.000
----------------------------	------------------

**Usikkerhed ved going concern**

7

Der er usikkerhed om selskabets fortsatte drift, idet den fremtidige drift og de fremtidige pengestrømme er behæftet med usikkerhed. Det er en forudsætning at der fortsat opnås tilsagn fra selskabets bankforbindelse om forlængelse af eksisterende kreditrammer, som sammen med planlagte salg af byggede boliger i 2022/23, vurderes tilstrækkeligt for at sikre fortsat drift. Der er på underskriftstidspunktet ikke modtaget tilkendegivelse fra selskabets bankforbindelse, men det er ledelsens forventning at denne - i lighed med tidligere år - modtages. Ledelsen forventer således positive pengestrømme fra afhændelse af bygninger eller yderligere ekstern finansiering, hvorfor ledelsen aflægger regnskabet med fortsat drift for øje.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Bygmesterskolen ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomme og administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, 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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Skyldig skat 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 acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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 i egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.