

Byg Bedre Bolig ApS  
Krakasvej 17  
3400 Hillerød  
Cvr.nr. 36 70 89 48

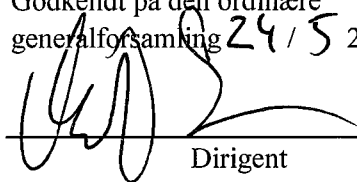
---

Årsrapport 2018  
1. januar 2018 - 31. december 2018  
( 4. regnskabsår)

---

K.nr. 1.880

Godkendt på den ordinære  
generalforsamling 24/5 2019



---

Dirigent  
Michael Borup Schou

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Noter	15

## Selskabsoplysninger

**Selskabet** Byg Bedre Bolig ApS  
Krakasvej 17  
3400 Hillerød

Cvr-nr.: 36 70 89 48  
Etableret: 10. april 2015  
Hjemsted: Hillerød kommune  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion** Michael Borup Schou  
Carsten Gude

**Revisor** Revisionsfirmaet Lars Jeppesen  
Askelundsvej 2  
3600 Frederikssund

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2018 for Byg Bedre Bolig ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig.

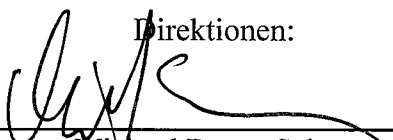
Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Ledelsesberetningen giver efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold som den omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 21. maj 2019

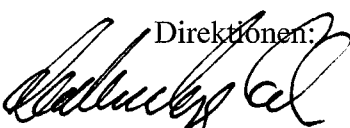
Direktionen:



---

Michael Borup Schou

Direktionen:



---

Carsten Gude

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

## **Til kapitalejerne i Byg Bedre Bolig ApS**

### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Byg Bedre Bolig ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018, 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. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 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 Ethiske 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 revisionsbeviser 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 revisionen af årsregnskabet**

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 professionelle skepsis under revisionen. Herudover:

- \* Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udfører 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.

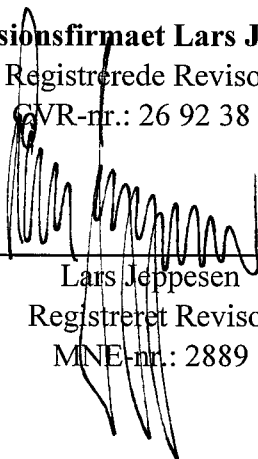
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Frederikssund, den 21. maj 2019

**Revisionsfirmaet Lars Jeppesen**

Registrerede Revisorer

GVR-nr.: 26 92 38 91



---

Lars Jeppesen

Registreret Revisor

MNE-nr.: 2889

## Ledelsesberetning

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af drift af køb, salg, udlejning, opførelse og renovering af fast ejendom.

### **Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Byg Bedre Bolig ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **Generelt om 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste/bruttotab**

Bruttofortjenesten/bruttotabet består af sammentrækning af regnskabsposterne "nettoomsætning, direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger".

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen ved salg af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætningen indregnes med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **Direkte omkostninger**

Direkte omkostninger omfatter køb og renovering af ejendomme samt salærer til ejendomsmægler og advokat i denne forbindelse. Omkostningerne indregnes i takt med salget.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager samt sociale omkostninger, pensioner m.v. til selskabets personale.

### **Finansielle poster**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### **Skat af årets resultat**

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.

## **Balancen**

### **Varebeholdninger**

Varebeholdninger omfatter handelsejendomme, som måles til kostpris.

I kostpris indgår handelsomkostninger direkte knyttet til erhvervelsen. Omkostninger, der tilfører en handelsejendom en merværdi og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges ejendommen.

### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2018

Note	Spec		2017 kr. 1.000
1	1 Bruttofortjeneste	484.053	2.155
	Personaleomkostninger	-250.015	-308
	Resultat før afskrivninger	234.038	1.847
2	2 Afskrivninger	0	0
	Andre driftsomkostninger	0	0
	Resultat før finansielle poster	234.038	1.847
2	2 Finansielle indtægter	0	0
3	3 Finansielle omkostninger	-231.226	-731
	Ordinært resultat før skat	2.812	1.116
3	3 Skat af årets resultat	-1.276	-246
	Årets resultat	1.536	870
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
	Udbytte for regnskabsåret	1.400.000	0
	Overført resultat	-1.398.464	870
	Disponeret i alt	1.536	870

## Balance pr. 31. december 2018

### **Aktiver**

Note Spec

2017  
kr. 1.000

#### **Omsætningsaktiver**

##### ***Varebeholdninger***

Fremstillede færdigvarer og handelsvarer	<u>0</u>	<u>5.178</u>
--	----------	--------------

Varebeholdninger i alt	<u>0</u>	<u>5.178</u>
------------------------	----------	--------------

##### ***Tilgodehavender***

Selskabsskat	35.724	0
--------------	--------	---

4 Tilgodehavender fra associerede virksomheder	250.000	0
--	---------	---

Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	5.050.000	1
---	-----------	---

Andre tilgodehavender	33.750	0
-----------------------	--------	---

Periodeafgrænsningsposter	<u>10.080</u>	<u>1</u>
---------------------------	---------------	----------

Tilgodehavender i alt	<u>5.379.554</u>	<u>2</u>
-----------------------	------------------	----------

5 Likvide beholdninger	<u>1.288.314</u>	<u>1.756</u>
------------------------	------------------	--------------

<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>6.667.867</u>	<u>6.936</u>
--------------------------------	------------------	--------------

<b>Aktiver i alt</b>	<u>6.667.867</u>	<u>6.936</u>
----------------------	------------------	--------------

Balance pr. 31. december 2018**Passiver**

Note	Spec		2017 kr. 1.000
		<hr/>	<hr/>
6	<b>Egenkapital</b>		
	Anpartskapital	50.000	50
	Overført overskud	155.364	1.554
	Udbytte	1.400.000	0
		<hr/>	<hr/>
	Egenkapital i alt	1.605.364	1.604
		<hr/>	<hr/>
	<b>Hensatte forpligtelser</b>		
	Hensættelse til udskudt skat	0	0
		<hr/>	<hr/>
	Hensatte forpligtelser i alt	0	0
		<hr/>	<hr/>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
7	Kreditinstitutter	2.779.463	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	0
8	Leverandører af varer og tjenesteydelser	325.809	3.275
9	Gæld til associerede virksomheder	797.895	521
	Mellemregning selskabsdeltagere og ledelse	861.519	893
	Selskabsskat	0	91
10	Anden gæld	297.818	552
		<hr/>	<hr/>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.062.503	5.332
		<hr/>	<hr/>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	5.062.503	5.332
		<hr/>	<hr/>
	<b>Passiver i alt</b>	6.667.867	6.936
		<hr/>	<hr/>
4	Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv		
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

## Noter

		2017
		kr. 1.000
1	<b>Personaleomkostninger</b>	
	Lønninger	245.000      302
	Pensioner	2.272      3
	Andre omkostninger til social sikring	2.742      3
	Personaleomkostninger i alt	<u>250.015</u> <u>308</u>
	 Antal ansatte	 <u>1</u> <u>1</u>
2	<b>Finansielle indtægter</b>	
	Renteindtægter i øvrigt	<u>0</u> <u>0</u>
	Finansielle indtægter i alt	<u>0</u> <u>0</u>
3	<b>Finansielle omkostninger</b>	
	Renteudgifter i øvrigt	<u>231.226</u> <u>731</u>
	Finansielle omkostninger i alt	<u>231.226</u> <u>731</u>
4	<b>Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv</b>	
	Ingen	
5	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
	Der er afgivet følgende sikkerhedsstillelser og pantsætninger.	

Til sikkerhed for alt mellemværemde er der tinglyst ejerpantebreve i ejendommen med nom. DKK 1.200.000. Ejendommenes værdi er i årsrapporten indregnet i driften da den handles i dec og overdrages 2. januar 2019.