

# **BYGGEANPARTSSELSKABET AF 30. DECEMBER 1970**

Dronningensvej 18  
5800 Nyborg

Årsrapport  
1. juli 2019 - 30. juni 2020

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**26/11/2020**

---

**Margit Pohlmann**

---

**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Erklæringer**

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang .....	5
---	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	7
-------------------------	---

**Årsregnskab**

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

Resultatopgørelse .....	10
-------------------------	----

Balance .....	11
---------------	----

Noter .....	13
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** BYGGEANPARTSSELSKABET AF 30. DECEMBER 1970  
Dronningensvej 18  
5800 Nyborg

CVR-nr: 37470910  
Regnskabsår: 01/07/2019 - 30/06/2020

**Revisor** EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
Englandsgade 25  
5000 Odense C  
DK Danmark  
CVR-nr: 30700228  
P-enhed: 1014142181

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. juli 2019 - 30. juni 2020 for BYGGEANPARTSSELSKABET AF 30. DECEMBER 1970.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nyborg, den 26/11/2020

## **Direktion**

Johan Pohlmann

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i BYGGEANPARTSSELSKABET AF 30. DECEMBER 1970

## Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for BYGGEANPARTSSELSKABET AF 30. DECEMBER 1970 for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, der omfatter resultatopgørelse, balancen 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. juni 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

## Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisor ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkelig og egnet som grundlag for vores konklusion.

### Uafhængighed

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.

## Ledelsens ansvar

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

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. I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig 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 vore opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, 26/11/2020

Morten Schougård Sørensen , mne32129  
statsaut. revisor  
EY Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR: 30700228

# Ledelsesberetning

## Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består af udlejning af investeringsejendomme, samt investerings- og finansieringsvirksomhed.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat for 2019/2020 udviser et overskud på 396 tkr. før skat og et overskud efter skat på 306 tkr., der foreslås disponeret som anført i resultatdisponeringen.

Til belysning af selskabets drift og økonomiske stilling pr. 30. juni 2020 henvises til efterfølgende resultatopgørelse og balance.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten for 2019/2020.

## Forventninger til fremtiden

Selskabet forventer et tilfredsstillende resultat for regnskabsåret 2020/2021.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. med tilvalg af enkelte regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og indregnes på et periodiseret grundlag.

Nettoomsætning måles til dagsværdi af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

### Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætningen, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens §32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

### Ejendomsomkostninger

I ejendomsomkostninger indregnes omkostninger vedrørende udlejning af virksomhedens investeringsejendomme, herunder omkostninger til drift og vedligeholdelse af investeringsejendomme.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer m.v.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, omkostninger ved gæld og amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

### Skat af årets resultat

Aktuel skat beregnes som 22% af den skattepligtige indkomst. Den udgiftsførte skat omfatter aktuel skat samt regulering af udskudt skat. Selskabet er tilmeldt acontoskatteordningen.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

#### Investeringssejendomme

Investeringssejendomme måles ved første indregning til kostpris.

Investeringssejendomme måles efterfølgende til dagspris. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmetode. Forrentningssatserne er fastsat individuelt for hver ejendom. Anvendt afkastsats blandet ejendomme 4,3% og boligejendomme 4,0%.

Driftsafkastet beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne over omkostninger og indtægter for det kommende år.

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

### Tilgodehavender

Er optaget til nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab efter individuel



vurdering.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I tilfælde hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudt skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser relateret til investeringsejendomme er indregnet til amortiseret kostpris. Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

---000---

I talopstillinger sættes -tegn foran beløb, der udgør fradragposter.

# Resultatopgørelse 1. jul. 2019 - 30. jun. 2020

	Note	2019/20	2018/19
		kr.	kr.
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....		155.000	0
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>155.000</b>	<b>0</b>
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b> .....		<b>144.065</b>	<b>111.145</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>299.065</b>	<b>111.145</b>
Andre finansielle indtægter .....		101.641	102.235
Øvrige finansielle omkostninger .....		-4.868	-5.995
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>395.838</b>	<b>207.385</b>
Skat af årets resultat .....		-89.452	-111.606
<b>Årets resultat</b> .....		<b>306.386</b>	<b>95.779</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat .....		306.386	95.779
<b>I alt</b> .....		<b>306.386</b>	<b>95.779</b>

# Balance 30. juni 2020

## Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Grunde og bygninger .....		8.455.000	8.300.000
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>8.455.000</b>	<b>8.300.000</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>8.455.000</b>	<b>8.300.000</b>
Tilgodehavende skat .....		42	0
Andre tilgodehavender .....		15.593.739	15.417.693
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>15.593.781</b>	<b>15.417.693</b>
Likvide beholdninger .....		347	197
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>15.594.128</b>	<b>15.417.890</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>24.049.128</b>	<b>23.717.890</b>

# Balance 30. juni 2020

## Passiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Registreret kapital mv. ....		170.000	170.000
Overført resultat .....		22.038.498	21.732.112
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>22.208.498</b>	<b>21.902.112</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		1.240.100	1.206.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.240.100</b>	<b>1.206.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		398.777	415.808
Deposita .....		156.790	141.987
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>2</b>	<b>555.567</b>	<b>557.795</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		17.031	16.989
Skyldig selskabsskat .....		0	3.368
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		27.932	31.626
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>44.963</b>	<b>51.983</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>600.530</b>	<b>609.778</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>24.049.128</b>	<b>23.717.890</b>

# Noter

## 1. Materielle anlægsaktiver i alt

### Note 1 - Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens §38.

### *Opgørelse af dagsværdi*

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hvert enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et \*normaliseret\* driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

### *Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi*

Den væsentligste forudsætning for dagsværdien er det gennemsnitlige vægtede afkastkrav 4,33% for 2019/20 mod 4,33% for 2018/19.

### *Følsomhedsanalyse*

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 8.455.000 kr. pr. 30. juni 2020. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5%-point vil dagsværdien falde med 876 tkr. Et fald i afkastprocenten på 0,5%-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 1.104 tkr.

## 2. Langfristede gældsforpligtelser i alt

Heraf forfalder 329 tkr. til betaling efter mere end 5 år.

## 3. Oplysning om eventualforpligtelser

### Sikkerhedsstillelser og eventualforpligtelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 416 tkr. er der afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 480 tkr.

Der er tinglyst panthæftelser i selskabets ejendomme for i alt 400 tkr. uden underliggende gældsforhold.

Der påhviler ikke selskabet eventualforpligtelser.

**4. Information om gennemsnitligt antal ansatte**

	<b>2019/20</b>
Gennemsnitligt antal ansatte .....	0