

## **Byskovhus ApS**

**Enebærvænget 2  
8660 Skanderborg**

**CVR-nr. 37 49 02 53**

**Årsrapport for 2018  
(3. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 14. maj 2019

---

**Brian Vagn Petersen**  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	11
Balance 31. december	12
Noter til årsrapporten	14

## **Ledespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Byskovhus 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. 31. december 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skanderborg, den 14. maj 2019

### **Direktion**

Brian Vagn Petersen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

### ***Til kapitalejeren i Byskovhus ApS***

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Byskovhus ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor 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 vor revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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**

Vort 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 regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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 vor 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 vor revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vor konklusion. Vor konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vor 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.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

I tilknytning til vor revision af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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

Randers, den 14. maj 2019

Kreston SR  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 94 87 94

Michael Daugaard  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33822

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Byskovhus ApS  
Enebærvænget 2  
8660 Skanderborg

CVR-nr.: 37 49 02 53

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018

Stiftet: 25. februar 2016

Regnskabsår: 3. regnskabsår

Hjemsted: Skanderborg

### Direktion

Brian Vagn Petersen

### Revision

Kreston SR  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Haraldsvej 60  
8960 Randers SØ

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er, at erhverve, opføre og videresælge fast ejendom, handel, investering og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 201.849, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 593.699.

Der er ikke sket væsentlige ændringer til selskabets aktivitetsområder eller økonomiske forhold i regnskabsåret, udover at selskabet har øget sit investeringsniveau i fast ejendom.



## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Byskovhus ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten for 2018 er aflagt i kr.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

*Selskabets hovedaktionær har afgivet personlig kaution over for selskabets kreditinstitutter, men har ikke tidligere modtaget kautionsprovision herfor. Forholdet primo 2017 er korrigeret over egenkapital som rettelse af fejl, mens sammenligningstal for driften i 2017 er tilrettet.*

*Forholdet bevirker en samlet reduktion af årets resultat på 35 tkr. i 2017 og 45 tkr. i 2018. Egenkapitalen pr. 31. december 2017 er reduceret med 65 tkr., mens egenkapitalen pr. 31. december 2018 reduceres med i alt 110 tkr. som følge af forholdet.*

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpe-materialer og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Huslejeindtægter indregnes i takt med optjening i henhold til indgåede lejekontrakter, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i omsætningen.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger, der ikke direkte kan henføres til opførelse af fast ejendom.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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**

Materielle anlægsaktiver under udførelse måles til kostpris, herunder med tillæg af direkte henførbare finansieringsomkostninger.

Afskrivningsgrundlaget for ibrugtagne bygninger er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

## Anvendt regnskabspraksis

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	83 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Selskabsskat 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 opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt under-skud, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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 på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

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

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>684.947</b>	<b>1.353.935</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-27.233</u>	<u>-20.958</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>657.714</b>	<b>1.332.977</b>
Finansielle indtægter		2.652	0
Finansielle omkostninger	1	<u>-404.017</u>	<u>-782.641</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>256.349</b>	<b>550.336</b>
Skat af årets resultat	2	<u>-54.500</u>	<u>-112.849</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>201.849</u></b>	<b><u>437.487</u></b>
Overført resultat		<u>201.849</u>	<u>437.487</u>
		<b><u>201.849</u></b>	<b><u>437.487</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		8.381.797	9.506.635
Materielle anlægsaktiver under udførelse		<u>4.094.010</u>	<u>0</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>12.475.807</u></b>	<b><u>9.506.635</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>12.475.807</u></b>	<b><u>9.506.635</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	59.250
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		7.652	0
Andre tilgodehavender		<u>404.109</u>	<u>0</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>411.761</u></b>	<b><u>59.250</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>77.828</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>489.589</u></b>	<b><u>59.250</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>12.965.396</u></b>	<b><u>9.565.885</u></b>

## Balance 31. december

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		543.699	341.851
<b>Egenkapital</b>		<b>593.699</b>	<b>391.851</b>
Hensættelse til udskudt skat		57.000	45.000
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>57.000</b>	<b>45.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.858.956	6.112.566
Selskabsdeltagere og ledelse		79.033	320.165
Deposita		121.000	107.500
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	3	<b>6.058.989</b>	<b>6.540.231</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	3	357.210	344.616
Banker		3.589.263	42.855
Leverandører af varer og tjenesteydelser		28.280	62.817
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.113.449	1.803.486
Selskabsskat		24.168	132.537
Anden gæld		143.338	155.092
Periodeafgrænsningsposter		0	47.400
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.255.708</b>	<b>2.588.803</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>12.314.697</b>	<b>9.129.034</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>12.965.396</b>	<b>9.565.885</b>
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	74.094	29.625
Andre finansielle omkostninger	<u>329.923</u>	<u>753.016</u>
	<b><u>404.017</u></b>	<b><u>782.641</u></b>

## 2 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat	42.500	140.849
Årets udskudte skat	<u>12.000</u>	<u>-28.000</u>
	<b><u>54.500</u></b>	<b><u>112.849</u></b>

## 3 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	6.369.476	6.116.166	257.210	4.927.064
Selskabsdeltagere og ledelse	407.871	179.033	100.000	0
Deposita	<u>107.500</u>	<u>121.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>6.884.847</u></b>	<b><u>6.416.199</u></b>	<b><u>357.210</u></b>	<b><u>4.927.064</u></b>

## 4 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet BP Samsø Holding ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter. Den samlede restskat på koncernniveau fremgår af note for eventualforpligtelser i årsrapporten for 2018 for BP Samsø Holding ApS.

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, der udgør 6.116 tkr. pr. 31. december 2018 har selskabet udstedt bankgaranti på 3.822 tkr. pr. 31. december 2018.

### Eventualforpligtelser overfor moder og tilknyttede selskaber



## Noter

### 4 Eventualposter mv. (fortsat)

Selskabet har afgivet ubegrænset selvskyldnerkaution til sikkerhed for den tilknyttede virksomhed, Ejendomsselskabet af 12. januar 2015 ApS' engagement med pengeinstitut, der udgør en samlet gældsforpligtelse på 1.738 tkr. og en bankgaranti på 6.650 tkr. pr. 31. december 2018.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, der udgør 6.205 tkr. pr. 31. december 2018, er der givet pant på nom. 6.610 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31/12 2018 udgør 8.382 tkr.

Til sikkerhed for selskabets gæld til pengeinstitut, der udgør en gæld på 3.511 tkr. og garantier på 3.822 tkr. pr. 31. december 2018, er der afgivet pant på nom. 4.970 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 8.382 tkr. pr. 31. december 2018.

#### **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser overfor moder og tilknyttede selskaber**

Til sikkerhed for tilknyttet virksomheds gæld til pengeinstitut, der udgør 1.738 tkr. og sikkerhedsstillelser på 6.650 tkr. pr. 31. december 2018, er der afgivet pant på nom. 4.970 tkr. i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 8.382 tkr.