

---

# ***Bo Godt Byg ApS***

Sophus Bauditz Vej 16, 8230 Åbyhøj

## Årsrapport for 2018

---

CVR-nr. 37 70 47 92

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 4 /6 2019

Janus Juul Jensen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledespåtegning 1

Den uafhængige revisors revisionspåtegning 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 4

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 5

Balance 31. december 6

Noter til årsregnskabet 8

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for Bo Godt Byg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Åbyhøj, den 4. juni 2019

## Direktion

Matias Juul Thorn

Janus Juul Jensen

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Bo Godt Byg ApS

## Konklusion

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.

Vi har revideret årsregnskabet for Bo Godt Byg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis ("regnskabet").

## 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 regnskabet". 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 regnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet 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 brugerne træffer på grundlag af regnskabet.

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:

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i regnskabet, 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 regnskabet 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 regnskabet 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 regnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om regnskabet 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.

Aarhus, den 4. juni 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Christian Roding

statsautoriseret revisor

mne33714

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

Bo Godt Byg ApS  
Sophus Bauditz Vej 16  
8230 Åbyhøj

CVR-nr.: 37 70 47 92  
Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december  
Hjemstedskommune: Aarhus

## Direktion

Matias Juul Thorn  
Janus Juul Jensen

## Revision

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nobelparken  
Jens Chr. Skous Vej 1  
8000 Aarhus C

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	Note	2018 DKK	2017 DKK
<b>Bruttotab før værdireguleringer</b>		<b>-1.272.868</b>	<b>919.684</b>
Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser	3	394.429	1.526.903
<b>Bruttotab efter værdireguleringer</b>		<b>-878.439</b>	<b>2.446.587</b>
Personaleomkostninger	4	-618.471	-458.735
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-1.496.910</b>	<b>1.987.852</b>
Finansielle indtægter		76.450	0
Finansielle omkostninger		-1.506.524	-1.195.381
<b>Resultat før skat</b>		<b>-2.926.984</b>	<b>792.471</b>
Skat af årets resultat	5	617.976	-173.874
<b>Årets resultat</b>		<b>-2.309.008</b>	<b>618.597</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		-2.309.008	618.597
		<b>-2.309.008</b>	<b>618.597</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Projektudviklingsejendomme		31.080.000	34.718.067
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>31.080.000</b>	<b>34.718.067</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>31.080.000</b>	<b>34.718.067</b>
Andre tilgodehavender		5.462.022	0
Udskudt skatteaktiv	8	21.864	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>5.483.886</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>5.483.886</b>	<b>0</b>
<b>Aktiver</b>		<b>36.563.886</b>	<b>34.718.067</b>



# Balance 31. december

## Passiver

	Note	2018 DKK	2017 DKK
Selskabskapital		50.000	50.000
Overført resultat		-206.352	2.102.656
<b>Egenkapital</b>	7	<b>-156.352</b>	<b>2.152.656</b>
Hensættelse til udskudt skat	8	21.864	617.976
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>21.864</b>	<b>617.976</b>
Kreditinstitutter		24.031.327	19.368.997
Leverandører af varer og tjenesteydelser		383.544	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.338.800	10.331
Anden gæld		10.944.703	12.568.107
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>36.698.374</b>	<b>31.947.435</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>36.698.374</b>	<b>31.947.435</b>
<b>Passiver</b>		<b>36.563.886</b>	<b>34.718.067</b>
Going concern	1		
Væsentligste aktiviteter	2		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		
Anvendt regnskabspraksis	10		

# Noter til årsregnskabet

## 1 Going concern

Selskabet har realiseret hovedparten af projektudviklingsejendommene i 2019 og forventer derfor at have den nødvendige likviditet til rådighed, hvorfor regnskabet aflægges efter forudsætning for fortsat drift.

Selskabet forventes efter salg af ejendommene afviklet.

## 2 Væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter er køb og salg af fast ejendom samt anden erhvervsmæssig aktivitet efter ledelsens skøn.

## 3 Værdiregulering af investeringsaktiver og hermed forbundne finansielle forpligtelser

Værdireguleringer af projektejendomme

	2018 DKK	2017 DKK
	394.429	1.526.903
	<b>394.429</b>	<b>1.526.903</b>

## 4 Personaleomkostninger

Lønninger

606.649

450.000

Andre omkostninger til social sikring

9.037

6.018

Andre personaleomkostninger

2.785

2.717

**618.471**

**458.735**

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

**2**

**2**

## 5 Skat af årets resultat

Årets aktuelle skat

0

0

Årets udskudte skat

-617.976

173.874

**-617.976**

**173.874**

# Noter til årsregnskabet

## 6 Aktiver der måles til dagsværdi

	Projektudvikling sejendomme DKK
Kostpris 1. januar	31.172.523
Tilgang i årets løb	9.265.417
Afgang i årets løb	-13.297.913
Kostpris 31. december	<u>27.140.027</u>
Værdireguleringer 1. januar	3.545.549
Årets værdireguleringer	<u>394.424</u>
Værdireguleringer 31. december	<u>3.939.973</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>31.080.000</u></b>

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er dels baseret på indgåede købsaftaler, sammenlignelige handler eller udbud ved mægler med fradrag for forventet handelsomkostninger.

## 7 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. januar	50.000	3.244.196	3.294.196
Nettoeffekt ved rettelse af væsentlige fejl	<u>0</u>	<u>-1.141.540</u>	<u>-1.141.540</u>
Korrigeret egenkapital 1. januar	50.000	2.102.656	2.152.656
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-2.309.008</u>	<u>-2.309.008</u>
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>-206.352</u></b>	<b><u>-156.352</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	2018	2017
	DKK	DKK
<b>8 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar	617.976	444.102
Årets indregnede beløb i resultatopgørelsen	-617.976	173.874
<b>Hensættelse til udskudt skat 31. december</b>	<b>0</b>	<b>617.976</b>

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Pant og sikkerhedsstillelse

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for Jutlander Bank A/S:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 7.805, der giver pant i grunde og bygninger til en samlet regnskabsmæssig værdi af DKK	31.080.000	36.389.329
---	------------	------------

Pant i grunde og bygninger er ligeledes stillet som sikkerhed for følgende selskabers engagement med Jutlander Bank A/S,

- Skørping Erhvervsbyg ApS
- Juul Thorn R & D ApS
- Trøjborgvej 80 ApS
- Ejendomsselskabet Rebild Park ApS

Der er endvidere stillet sikkerhed i simple fordringer, som pr. 31. december 2018 udgør DKK 0. (2017: DKK 0)

### Kautions- og garantiforpligtelser

Bo Godt Byg ApS har pr. 31. december 2018 afgivet selvskyldnerkaution for følgende selskabers engagement med Jutlander Bank A/S,

- Skørping Erhvervsbyg ApS
- J.J.J. Holding ApS
- Matias Holding ApS
- Juul - Thorn R & D ApS
- Trøjborgvej 80 ApS

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bo Godt Byg ApS for 2018 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018 er aflagt i DKK.

### Rettelse af væsentlige fejl

I forbindelse med revision af sammenligningstal er der foretaget regulering af indregning og værdiansættelse af projektudviklingsejendomme. Sammenligningstal for 2017 er tilrettet. Egenkapitalen for 2017 er negativt påvirket med DKK 1.749.550, mens resultat før skat er påvirket negativt med 2.450.762 og udskudt skat er påvirket positivt med DKK 701.212, hvilket samlet giver en negativ påvirkning på årets resultat på DKK 1.749.550.

Der er desuden foretaget enkelte reklassifikationer i resultatopgørelse og balance. Forholdet har ingen påvirkning på resultat eller egenkapital for 2017 og 2018.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

## Resultatopgørelsen

### Nettoomsætning

Nettoomsætningen måles til det modtagne vederlag og indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder primært årets driftsomkostninger.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til selskabets administration mv.

### **Bruttofortjeneste efter værdireguleringer**

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme og andre eksterne omkostninger.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger.

### **Finansielle poster**

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

### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## **Balancen**

### **Projektudviklingsejendomme**

Projektudviklingsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Projektudviklingsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte projektudviklingsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles projektudviklingsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af

# Noter til årsregnskabet

## 10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

projektudviklingsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som projektudviklingsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket normalt udgør nominal værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

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 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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

## **Noter til årsregnskabet**

### **10 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)**

#### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

#### **Finansielle gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.