

## **Bygcom Ejendomme ApS**

Hulvej 31 B  
6731 Tjæreborg  
CVR-nr. 38046136

## **Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2019

### **Dirigent**

---

Navn: Martin Nielsen

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

Bygcom Ejendomme ApS

Hulvej 31 B

6731 Tjæreborg

CVR-nr.: 38046136

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Direktion

Martin Nielsen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

Postbox 200

6701 Esbjerg

## Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Bygcom Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Tjæreborg, den 31.05.2019

### Direktion

Martin Nielsen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Bygcom Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Bygcom Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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 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 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.

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## 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 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.

Esbjerg, den 31.05.2019

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Anders Rasmussen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34316

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb og salg af fast ejendom samt udlejning heraf.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 452 t.kr. mod 217 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

### Going concern

Selskabets likviditetsmæssige forhold er under pres, grundet moderselskabets økonomiske situation. Budgetterne for modervirksomheden (Bygcom A/S) udviser positiv drift. Indtil da har dele af ejerkredsen bag Bygcom A/S og Bygcom ejendomme ApS afgivet erklæring om støtte til selskaberne jf. note 1.

### Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.058.414</b>	<b>1.097.359</b>
Af- og nedskrivninger		(177.217)	(290.237)
<b>Driftsresultat</b>		<b>881.197</b>	<b>807.122</b>
Andre finansielle omkostninger	2	(296.992)	(523.050)
<b>Resultat før skat</b>		<b>584.205</b>	<b>284.072</b>
Skat af årets resultat	3	(131.800)	(66.608)
<b>Årets resultat</b>		<b>452.405</b>	<b>217.464</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		452.405	217.464
		<b>452.405</b>	<b>217.464</b>



**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Grunde og bygninger		12.429.911	11.734.128
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>12.429.911</b>	<b>11.734.128</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>12.429.911</b>	<b>11.734.128</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		66.250	152.780
Andre tilgodehavender		0	964.215
Periodeafgrænsningsposter		354.790	273.079
<b>Tilgodehavender</b>		<b>421.040</b>	<b>1.390.074</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>421.040</b>	<b>1.390.074</b>
<b>Aktiver</b>		<b>12.850.951</b>	<b>13.124.202</b>

## Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		669.869	217.464
<b>Egenkapital</b>		<b>719.869</b>	<b>267.464</b>
Udskudt skat		142.000	10.200
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>142.000</b>	<b>10.200</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.818.554	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	6.900.547
Anden gæld		0	1.007.553
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>5.818.554</b>	<b>7.908.100</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	269.351	816.000
Bankgæld		90.873	4.019.995
Leverandører af varer og tjenesteydelser		77.208	45.904
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.582.896	0
Skyldig selskabsskat		0	56.408
Anden gæld		150.200	131
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.170.528</b>	<b>4.938.438</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.989.082</b>	<b>12.846.538</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.850.951</b>	<b>13.124.202</b>
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	50.000	217.464	267.464
Årets resultat	0	452.405	452.405
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.000</b>	<b>669.869</b>	<b>719.869</b>

## Noter

### 1. Going concern

T. Helt Holding ApS og She's Spending I'm Holding ApS bekræfter gennem underskrevet støtteerklæring at forpligte sig til i perioden indtil 31. december 2019, på anfordring ad én eller flere gange at tilføre Bygcom A/S og Bygcom Ejendomme ApS, den likviditet som måtte være nødvendig for at Bygcom A/S og Bygcom Ejendomme ApS kan indfri sine forpligtelser i takt med at de forfalder.

Tilførslen af likvide midler skal ske i form af egenkapital, som en kapitalforhøjelse, eller som fremmedkapital ved ydelse af pengelån, der tidligst forfalder til betaling 31. december 2019, og som fra T. Helt Holding ApS og She's Spending I'm Holding ApS's side er uopsigeligt i perioden indtil 31. december 2019, og med beløb, der efter ledelsen i Bygcom A/S og Bygcom Ejendomme ApS' skøn, er tilstrækkeligt til, at Bygcom A/S og Bygcom Ejendomme ApS kan opfylde sine forpligtelser i takt med, at de forfalder.

Indeståelsen består uanset om der i perioden er sket kapitaltilførsel til Bygcom A/S og Bygcom Ejendomme ApS. Denne indeståelse for tilførsel af likviditet er uigenkaldelig og kan i øvrigt uden særlige betingelser eller vilkår gøres gældende af ledelsen i Bygcom A/S og Bygcom Ejendomme ApS

	<b>2018</b>	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	49.553	98.759
Renteomkostninger i øvrigt	235.079	406.291
Øvrige finansielle omkostninger	12.360	18.000
	<b>296.992</b>	<b>523.050</b>
	<b>2018</b>	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	0	56.408
Ændring af udskudt skat	131.800	10.200
	<b>131.800</b>	<b>66.608</b>

## Noter

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	12.024.365
Tilgange	<u>873.000</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>12.897.365</u></b>
Af- og nedskrivninger primo	(290.237)
Årets afskrivninger	<u>(177.217)</u>
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>(467.454)</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>12.429.911</u></b>

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2018 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	269.351	0	5.818.554	4.693.007
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	500.000	0	0
Anden gæld	<u>0</u>	<u>316.000</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
	<b><u>269.351</u></b>	<b><u>816.000</u></b>	<b><u>5.818.554</u></b>	<b><u>4.693.007</u></b>

### 6. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Bygcom A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## Noter

### **7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 12.423 t.kr.

Tilsikkerhed for gæld til pengeinstituttet er etableret ejerpantebrev stort 2.500 t.kr.

Der er afgivet kaution for moderselskabets mellemværende med pengeinstituttet. Gælden udgør 5.872 t.kr. pr. 31.12.2018.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter nedenstående regnskabspraksis.

### Manglende sammenlignelighed

Selskabets sammenligningstal udgør en periode på 15 måneder, da selskabet er stiftet 28.09.2016, hvorfor sammenligningstallene ikke er sammenlignelige.

### Ændringer i regnskabsmæssige skøn

Ledelsen har i regnskabsåret revurderet de regnskabsmæssige afskrivninger på ejendommen. Den samlede effekt af ændringerne i de regnskabsmæssige skøn udgør en forøgelse af årets resultat efter skat og egenkapitalen med 118 t.kr.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger.

#### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

#### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder og amortisering af finansielle forpligtelser.

#### Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

#### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse.

#### Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

#### Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

#### Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.