

**Ejendomsselskabet
BygDK ApS**
Overgaden Oven Vandet 30 B,
kl.
1415 København K
CVR-nr. 38230646

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 18.01.2019

Dirigent

Navn: Thomas Worsaae Lyng

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|--------------------|
| 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 | 12 |

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Ejendomsselskabet BygDK ApS
Overgaden Oven Vandet 30 B, kl.
1415 København K

CVR-nr.: 38230646
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Direktion

Thomas Worsaae Lyng, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Tværkajen 5
Postboks 10
5100 Odense C

Ledelsespåtegning

Drektionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for Ejendomsselskabet BygDK 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.

Odense, den 18.01.2019

Direktion

Thomas Worsaae Lyng
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Ejendomsselskabet BygDK ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet BygDK 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.

Odense, den 18.01.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lars Leopold Larsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne33229

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve og udleje ejendomme samt hermed beslægtede aktiviteter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende. Der forventes det kommende år en rimelig indtjening på samme niveau som dette år.

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>2017</u> <u>t.kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|-----------------------------|
| Bruttofortjeneste/tab | | 245.263 | (7) |
| Af- og nedskrivninger | | (19.077) | (12) |
| Driftsresultat | | 226.186 | (19) |
| Andre finansielle omkostninger | 2 | (49.850) | (69) |
| Resultat før skat | | 176.336 | (88) |
| Skat af årets resultat | | (40.946) | 10 |
| Årets resultat | | 135.390 | (78) |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 135.390 | (78) |
| | | 135.390 | (78) |

Balance pr. 31.12.2018

| | <u>Note</u> | <u>2018</u> <u>kr.</u> | <u>2017</u> <u>t.kr.</u> |
|---------------------------------|-------------|---------------------------|-----------------------------|
| Grunde og bygninger | | 2.292.460 | 2.311 |
| Materielle anlægsaktiver | 3 | <u>2.292.460</u> | <u>2.311</u> |
| Anlægsaktiver | | <u>2.292.460</u> | <u>2.311</u> |
| Udskudt skat | 4 | 0 | 10 |
| Andre tilgodehavender | | 0 | 7 |
| Tilgodehavende selskabsskat | | 3.205 | 0 |
| Tilgodehavender | | <u>3.205</u> | <u>17</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>18.992</u> | <u>54</u> |
| Omsætningsaktiver | | <u>22.197</u> | <u>71</u> |
| Aktiver | | <u>2.314.657</u> | <u>2.382</u> |

Balance pr. 31.12.2018

| | <u>Note</u> | <u>2018</u> <u>kr.</u> | <u>2017</u> <u>t.kr.</u> |
|--|-------------|---------------------------|-----------------------------|
| Virksomhedskapital | 5 | 495.000 | 270 |
| Overført overskud eller underskud | | 57.496 | (78) |
| Egenkapital | | 552.496 | 192 |
| | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 1.364.000 | 1.430 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 6 | 1.364.000 | 1.430 |
| | | | |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 6 | 66.476 | 65 |
| Gæld til associerede virksomheder | | 200.000 | 572 |
| Anden gæld | | 131.685 | 123 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 398.161 | 760 |
| | | | |
| Gældsforpligtelser | | 1.762.161 | 2.190 |
| | | | |
| Passiver | | 2.314.657 | 2.382 |
| | | | |
| Personaleomkostninger | 1 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 7 | | |

Egenkapitalopgørelse for 2018

| | Virksom- hedskapital | Overført overskud eller underskud | I alt |
|---------------------------|---------------------------------|--|----------------|
| | kr. | kr. | kr. |
| Egenkapital primo | 270.000 | (77.894) | 192.106 |
| Kapitalforhøjelse | 225.000 | 0 | 225.000 |
| Årets resultat | 0 | 135.390 | 135.390 |
| Egenkapital ultimo | 495.000 | 57.496 | 552.496 |

Noter

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|---|-------------|-------------|
| 1. Personaleomkostninger | | |
| Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere | <u>0</u> | <u>0</u> |

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|---|----------------------|------------------|
| | <u>kr.</u> | <u>t.kr.</u> |
| 2. Andre finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger fra associerede virksomheder | 8.673 | 53 |
| Renteomkostninger i øvrigt | <u>41.177</u> | <u>16</u> |
| | <u>49.850</u> | <u>69</u> |

| | <u>Grunde og bygninger kr.</u> |
|-------------------------------------|--|
| 3. Materielle anlægsaktiver | |
| Kostpris primo | <u>2.323.460</u> |
| Kostpris ultimo | <u>2.323.460</u> |
| Af- og nedskrivninger primo | (11.923) |
| Årets afskrivninger | <u>(19.077)</u> |
| Af- og nedskrivninger ultimo | <u>(31.000)</u> |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>2.292.460</u> |

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|-------------------------------------|-----------------|------------------|
| | <u>kr.</u> | <u>t.kr.</u> |
| 4. Udskudt skat | | |
| Fremførbare skattemæssige underskud | <u>0</u> | <u>10</u> |
| | <u>0</u> | <u>10</u> |

| | <u>Antal</u> | <u>Pålydende værdi kr.</u> | <u>Nominel værdi kr.</u> |
|------------------------------|-----------------------|------------------------------------|----------------------------------|
| 5. Virksomhedskapital | | | |
| Anpartskapital | <u>495.000</u> | 1 | <u>495.000</u> |
| | <u>495.000</u> | | <u>495.000</u> |

Noter

| | Forfald inden for 12 måneder 2018 kr. | Forfald inden for 12 måneder 2017 t.kr. | Forfald efter 12 måneder 2018 kr. | Restgæld efter 5 år kr. |
|---|--|--|--|--|
| 6. Langfristede gældsforpligtelser | | | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 66.476 | 65 | 1.364.000 | 1.087.230 |
| | 66.476 | 65 | 1.364.000 | 1.087.230 |

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 2.292.460 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning består af huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen for den periode som huslejen vedrører. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter regnskabsårets omkostninger der kan henføres direkte til udlejningen af ejendommen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

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.