

**Byg og Bo Kolding A/S**  
**CVR-nr. 10397200**

**Årsrapport 2011/12**

Godkendt på selskabets generalforsamling den 30.11.2012.

**Dirigent**

---

Navn: Claus Eland

## **Indholdsfortegnelse**

	<u><b>Side</b></u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2011/12	9
Balance pr. 30.06.2012	10
Egenkapitalopgørelse for 2011/12	12
Pengestrømsopgørelse for 2011/12	13
Noter	14

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

Byg og Bo Kolding A/S  
Jernet 4A  
6000 Kolding

CVR-nr.: 10397200  
Hjemsted: Kolding  
Regnskabsår: 01.07.2011 - 30.06.2012

Telefon: 75508792  
Telefax: 75508790  
E-mail: post@pvj.dk

### **Bestyrelse**

Claus Eland  
Paul V. Johansen  
Allan Johansen

### **Direktion**

Paul V. Johansen, direktør

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Egtved Allé 4  
6000 Kolding

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2011 - 30.06.2012 for Byg og Bo Kolding A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.07.2011 - 30.06.2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kolding, den 30.11.2012

### Direktion

Paul V. Johansen  
direktør

### Bestyrelse

Claus Eland

Paul V. Johansen

Allan Johansen

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i Byg og Bo Kolding A/S

#### Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Byg og Bo Kolding A/S for regnskabsåret 01.07.2011 - 30.06.2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, pengestrømsopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01.07.2011 - 30.06.2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udførte revision af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Kolding, den 30.11.2012

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Johnny Krogh  
statsautoriseret revisor

## **Ledelsesberetning**

### **Hovedaktivitet**

Selskabets vigtigste forretningsområde er aktiviteter inden for byggesektoren omfattende byggemodning af parcelhusgrunde og salg heraf samt nybyggeri.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat blev et underskud på 1.442 t.kr., hvilket anses som værende utilfredsstillende.

Selskabets resultat er væsentligt belastet af urealiseret tab på finansielle kontrakter i 2011/12, som har påvirket resultat før skat negativt med 1.004 t.kr. Den akkumulerede tabshensættelse på kontrakterne, som udløber den 31.12.2014, udgør pr. 30.06.2012 1.774 t.kr. Ledelsen vurderer på baggrund heraf, at de fremadrettede resultater ikke bliver negativt påvirket af værdiregulering af kontrakterne.

### **Usikkerhed vedrørende indregning og måling**

Der har ikke været usikkerheder ved indregning og måling af selskabets aktiviteter.

### **Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling**

Der har ikke været usædvanlige forhold i 2011/12.

### **Begivenheder efter balancedagen**

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

## 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 samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget. Salg af ejendomme medtages på tidspunktet for underskrift af slutseddel.

#### Produktionsomkostninger

Produktionsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå regnskabsårets nettoomsætning. I produktionsomkostninger indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer, leje og leasing samt af- og nedskrivninger på materielle anlægsaktiver.

#### Distributionsomkostninger

Distributionsomkostninger omfatter omkostninger, der afholdes til markedsføringer og afskrivninger mv.

## Anvendt regnskabspraksis

### Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger ved virksomhedens administrative funktioner, herunder løn og gager til medarbejdere i administration og ledelse, kontorholdsomkostninger, nedskrivninger af tilgodehavender samt af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver, der benyttes i administrationen af virksomheden.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og søsterselskaberne. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

3-6 år

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

## Anvendt regnskabspraksis

### Tilgodehavender

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

### Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealisationseværdi, hvor denne er lavere.

Nettorealisationseværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

### 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 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.

### Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til istandsættelse af lejemål.

Andre hensatte forpligtelser indregnes og måles som det bedste skøn over de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne. Hensatte forpligtelser med en forventet forfaldstid, der ligger ud over et år fra balancedagen, måles til tilbagediskonteret værdi.

### Operationelle leasingaftaler

Leasingydelser vedrørende operationelle leasingaftaler indregnes lineært i resultatopgørelsen over leasingperioden.

### Andre finansielle forpligtelser

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

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

### **Pengestrømsopgørelsen**

Pengestrømsopgørelsen viser pengestrømme vedrørende drift, investeringer og finansiering samt likviderne ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrømme vedrørende driftsaktiviteter præsenteres efter den indirekte metode og opgøres som driftsresultatet reguleret for ikke-kontante driftsposter, ændring i driftskapital og betalt selskabsskat.

Pengestrømme vedrørende investeringsaktiviteter omfatter betalinger i forbindelse med køb og salg af virksomheder, aktiviteter og finansielle anlægsaktiver samt køb, udvikling, forbedring og salg mv. af immaterielle og materielle anlægsaktiver, herunder anskaffelse af finansielt leasede aktiver.

Pengestrømme vedrørende finansieringsaktiviteter omfatter ændringer i størrelse eller sammensætning af virksomhedskapitalen og de omkostninger, der er forbundet hermed, samt optagelse af lån, indgåelse af finansielle leasingaftaler, afdrag på rentebærende gæld, køb af egne aktier og betaling af udbytte.

Likvider omfatter likvide beholdninger med fradrag af kortfristet bankgæld.

**Resultatopgørelse for 2011/12**

	<u>Note</u>	<u>2011/12 kr.</u>	<u>2010/11 t.kr.</u>
Nettoomsætning		308.853	3.190
Produktionsomkostninger		<u>(332.674)</u>	<u>(1.695)</u>
<b>Bruttoresultat</b>		<b>(23.821)</b>	<b>1.495</b>
Distributionsomkostninger		(73.297)	(107)
Administrationsomkostninger		<u>829</u>	<u>(823)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>(96.289)</b>	<b>565</b>
Andre finansielle indtægter	1	154.198	941
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(1.649.969)</u>	<u>(625)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>(1.592.060)</b>	<b>881</b>
Skat af ordinært resultat	3	<u>149.631</u>	<u>(227)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(1.442.429)</u></b>	<b><u>654</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>(1.442.429)</u>	<u>654</u>
		<b><u>(1.442.429)</u></b>	<b><u>654</u></b>

**Balance pr. 30.06.2012**

	<u>Note</u>	<u>2011/12 kr.</u>	<u>2010/11 t.kr.</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		86.551	122
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>86.551</u>	<u>122</u>
Andre tilgodehavender		405.600	406
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	5	<u>405.600</u>	<u>406</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>492.151</u>	<u>528</u>
Varer under fremstilling		6.817.592	6.451
<b>Varebeholdninger</b>		<u>6.817.592</u>	<u>6.451</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		4.128	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		5.315.692	4.418
Andre tilgodehavender		3.750	359
Periodeafgrænsningsposter		27.810	21
<b>Tilgodehavender</b>		<u>5.351.380</u>	<u>4.798</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>12.168.972</u>	<u>11.249</u>
<b>Aktiver</b>		<u>12.661.123</u>	<u>11.777</u>

**Balance pr. 30.06.2012**

	<u>Note</u>	<u>2011/12 kr.</u>	<u>2010/11 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	6	1.304.000	1.304
Overført overskud eller underskud		3.330.731	4.773
<b>Egenkapital</b>		<b><u>4.634.731</u></b>	<b><u>6.077</u></b>
Udskudt skat	7	0	150
Andre hensatte forpligtelser	8	0	250
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>0</u></b>	<b><u>400</u></b>
Bankgæld		5.994.021	4.206
Leverandører af varer og tjenesteydelser		126.515	62
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	11
Skyldig selskabsskat		0	124
Anden gæld	9	1.905.856	897
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>8.026.392</u></b>	<b><u>5.300</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>8.026.392</u></b>	<b><u>5.300</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>12.661.123</u></b>	<b><u>11.777</u></b>
Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser	11		
Ejerforhold	12		

**Egenkapitalopgørelse for 2011/12**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	1.304.000	4.773.160	6.077.160
Årets resultat	0	(1.442.429)	(1.442.429)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>1.304.000</b>	<b>3.330.731</b>	<b>4.634.731</b>

**Pengestrømsopgørelse for 2011/12**

	<u>Note</u>	<u>2011/12 kr.</u>	<u>2010/11 t.kr.</u>
Driftsresultat		(490.471)	565
Af- og nedskrivninger		34.860	103
Ændring i arbejdskapital	10	286.987	1.836
<b>Pengestrømme vedrørende primær drift</b>		<b>(168.624)</b>	<b>2.504</b>
Modtagne finansielle indtægter		154.198	942
Betalte finansielle omkostninger		(1.649.969)	(626)
Betalt selskabsskat		(123.839)	(1.212)
<b>Pengestrømme vedrørende drift</b>		<b>(1.788.234)</b>	<b>1.608</b>
<b>Ændring i likvider</b>		<b>(1.788.234)</b>	<b>1.608</b>
Likvider primo		(4.205.787)	(5.814)
<b>Likvider ultimo</b>		<b>(5.994.021)</b>	<b>(4.206)</b>

## Noter

	<u>2011/12</u> kr.	<u>2010/11</u> t.kr.
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	133.284	130
Renteindtægter i øvrigt	7.303	8
Dagsværdireguleringer	0	791
Øvrige finansielle indtægter	13.611	12
	<u>154.198</u>	<u>941</u>
	<u>2011/12</u> kr.	<u>2010/11</u> t.kr.
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger i øvrigt	645.686	622
Dagsværdireguleringer	1.004.283	0
Øvrige finansielle omkostninger	0	3
	<u>1.649.969</u>	<u>625</u>
	<u>2011/12</u> kr.	<u>2010/11</u> t.kr.
<b>3. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	0	124
Ændring af udskudt skat	(149.631)	103
	<u>(149.631)</u>	<u>227</u>
		<u>Andre anlæg, driftsmateri- el og inven- tar kr.</u>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		865.086
<b>Kostpris ultimo</b>		<u>865.086</u>
Af- og nedskrivninger primo		(743.675)
Årets afskrivninger		(34.860)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>		<u>(778.535)</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u>86.551</u>

## Noter

	<b>Andre tilgo- dehavender kr.</b>
<b>5. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	405.600
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>405.600</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>405.600</b>

Andre tilgodehavender består af huslejedepositum på Jernet 4 A, 6000 Kolding.

	<b>Antal</b>	<b>Nominel værdi kr.</b>
<b>6. Virksomhedskapital</b>		
Ordinære aktier	1.000	1.304.000
	<b>1.000</b>	<b>1.304.000</b>

Der har ikke været bevægelser på virksomhedskapitalen de seneste 5 år.

	<b>2011/12 kr.</b>	<b>2010/11 t.kr.</b>
<b>7. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	(5.998)	3
Tilgodehavender	222.154	147
Fremførbare skattemæssige underskud	(464.541)	0
	<b>(248.385)</b>	<b>150</b>

Selskabet har indregnet et udskudt skatteaktiv på 0 kr.

## 8. Andre hensatte forpligtelser

Andre hensatte forpligtelser består af hensættelse til istandsættelse af lejemål.

	<b>2011/12 kr.</b>	<b>2010/11 t.kr.</b>
<b>9. Anden gæld</b>		
Moms og afgifter	42.566	0
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	812	17
Feriepengeforpligtelser	33.545	59
Skyldige renter	14.374	11
Andre skyldige omkostninger	1.814.559	810
	<b>1.905.856</b>	<b>897</b>

## Noter

	<u>2011/12</u> <u>kr.</u>	<u>2010/11</u> <u>t.kr.</u>
<b>10. Ændring i arbejdskapital</b>		
Ændring i varebeholdninger	(366.347)	(521)
Ændring i tilgodehavender	(495.400)	8.801
Ændring i leverandørgæld mv.	<u>1.148.734</u>	<u>(6.444)</u>
	<u><b>286.987</b></u>	<u><b>1.836</b></u>

## 11. Ikke-indregnede leje- og leasingforpligtelser

For årene 2012 - 2014 er der indgået operationel leasingaftale vedrørende leje af driftsmidler. Den årlige leasingydelse udgør 308 t.kr.

## 12. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

P.V. Johansen Holding A/S, Søgade 24, 6000 Kolding