

**Niels Ove Byg ApS  
Solrød Center 29  
2680 Solrød Strand  
CVR-nr. 32 14 57 28**

**Årsrapport for perioden  
1. januar - 31. december 2012**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets generalforsamlingen  
den 20 / 2 2013.

\_\_\_\_\_  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Ledelsesberetning	2
Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet	3-4
Anvendt regnskabspraksis	5-6
Resultatopgørelse	7
Aktiver	8
Passiver	9
Noter	10-11

## Selskabsoplysninger

Selskabsnavn:	Niels Ove Byg ApS Solrød Center 29 2680 Solrød Strand
CVR-nr.:	32 14 57 28
Direktion:	Niels Ove Pedersen
Revision:	ReviPartner Registreret revisionsanpartsselskab Stationsvej 10 4681 Herfølge

## Ledelsespåtegning

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2012 for Niels Ove Byg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød Strand, den 9. februar 2013.

**Direktion:**



\_\_\_\_\_  
Niels Ove Pedersen

## Ledelsesberetning

Selskabets aktivitet består i køb og salg af fast ejendom, herunder opførelse af fast ejendom.

Aktiviteten har i 2012 i høj grad været præget af afmatningen på boligmarkedet og den økonomiske situation, der er i landet. De relative store økonomiske krav, som de finansielle kilder stiller til boligkøbere gør salg af nye huse vanskeligt. Nils Ove Byg ApS har i 2012 kun solgt et hus, så selskabet har været nødsaget til at søge ny veje. Ultimo året har selskabet fået udlejet 5 huse. Denne indtægt har i al væsentlighed, været selskabet eneste indtægt i 2012, hvilket har været årsagen til årets underskud på tkr. 377.

Med selskabets tiltag med udlejning af de nuværende huse, vil både drift og likviditet kunne hænge sammen og egenkapitalen vil kunne reableres indenfor en overskuelig tid. Selskabets ledelse vil i takt med at der skabes likviditet i selskabet færdiggøre de resterende huse.

## **Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet**

### **Til kapitalejerne i Niels Ove Byg ApS.**

Vi har revideret årsregnskabet for Niels Ove Byg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 nødvendigt for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

### **Revisors ansvar og den udførte revision**

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.

## Den uafhængige revisors påtegning på årsregnskabet

### Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Supplerende oplysninger

#### Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på årsregnskabets note 5, hvoraf selskabets forventninger til den fortsatte drift fremgår.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Herfølge, den 9. februar 2013.

**ReviPartner**

**Registreret revisionsanpartsselskab**



Karsten Christensen

registreret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Selskabets aktivitet består i køb og salg af fast ejendom, herunder opførelse af fast ejendom.

Årsrapporten for Niels Ove Byg ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Selskabet har valgt herudover at medtage fuldstændig egenkapitalforklaring.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttoresultat

Bruttoresultatet omfatter andre eksterne omkostninger.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og -omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

#### Skat af årets resultat

Niels Ove Byg ApS indgår i en sambeskatning.

Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. Selskaber, som udnytter et skattemæssigt underskud, betaler til administrationsselskabet et beløb svarende til skatteværdien af det udnyttede underskud.

Underskudsselskabet godtgøres for det udnyttede underskud med skatteværdien.

De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

Bygninger (der afskrives ikke på grunde)	100 år
--	--------

Aktiver med en kostpris på under kr. 12.300 pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

#### Varebeholdninger

Måles til afholdte omkostninger til erhvervelse af grund samt afholdte byggeomkostninger.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudt skat indregnes efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 25 %.

#### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser er optaget til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2012

Note	2012 kr.	2011 kr.
<b>Bruttoresultat</b>	<b>-293.612</b>	<b>141</b>
1 Afskrivninger	<u>-16.747</u>	<u>0</u>
Resultat før finansiering	<b>-310.359</b>	<b>141</b>
Finansielle indtægter	301	12
Finansielle omkostninger	<u>-192.803</u>	<u>-299</u>
<b>Ordinært resultat før skat</b>	<b>-502.861</b>	<b>-146</b>
2 Skat af årets resultat	<u>125.700</u>	<u>37</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>-377.161</u></b>	<b><u>-109</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført overskud	<u>-377.161</u>	<u>-109</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>-377.161</u></b>	<b><u>-109</u></b>

**Balance pr. 31. december 2012**

<b>Aktiver</b>		
Note	2012 kr.	2011 kr.
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	<u>6.682.019</u>	<u>0</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>6.682.019</u>	<u>0</u>
<b>Varebeholdninger</b>	<u>3.994.734</u>	<u>8.854</u>
<b>Tilgodehavender</b>		
Mellemregning med moderselskab	<u>282.000</u>	<u>156</u>
<b>Likvide beholdninger</b>	<u>1.505.648</u>	<u>110</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>5.782.382</u>	<u>9.120</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u>12.464.401</u>	<u>9.120</u>

## Balance pr. 31. december 2012

<b>Passiver</b>			
Note		2012 kr.	2011 kr.
3	<b>Egenkapital</b>		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført overskud	<u>-319.991</u>	<u>58</u>
		<b><u>-194.991</u></b>	<b><u>183</u></b>
4	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b><u>6.252.981</u></b>	<b><u>1.622</u></b>
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	621.111	149
	Anden gæld	<u>5.785.300</u>	<u>7.166</u>
		<b><u>6.406.411</u></b>	<b><u>7.315</u></b>
	<b>Gæld i alt</b>	<b><u>12.659.392</u></b>	<b><u>8.937</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>12.464.401</u></b>	<b><u>9.120</u></b>
5	<b>Selskabets fortsatte drift</b>		
6	<b>Eventualforpligtelser</b>		
7	<b>Garantistillelser</b>		
8	<b>Sikkerhedsstillelser</b>		

**Noter**

	<b>2012</b> <b>kr.</b>	<b>2011</b> <b>tkr.</b>
<b>1 Afskrivninger</b>		
Bygninger	<u>16.747</u>	<u>0</u>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Skatteværdi af underskud i sambeskatning	<u>-125.700</u>	<u>-37</u>
	<u><b>-125.700</b></u>	<u><b>-37</b></u>
<b>3 Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital:		
Kontant indskudt ved stiftelse 6. maj 2009	<u>125.000</u>	<u>125</u>
Overført overskud:		
Saldo primo	57.170	167
Overført fra årets resultat	<u>-377.161</u>	<u>-109</u>
	<u><b>-319.991</b></u>	<u><b>58</b></u>

## Noter

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

Den langfristede gæld, kr. 6.252.981, forfalder efter 5 år.

### 5 Selskabets fortsatte drift

Selskabet har eksisteret siden maj 2009, hvor selskabet købte et jordstykke med 20 byggegrunde. I 2010 blev der bygget og solgt 5 ejendomme, som bidrog til, at der i 2010 var et overskud på tkr. 245.

I 2011 blev der bygget og solgt 2 huse og her i 2012 er det kun blevet til et enkelt salg. Disse beskedne salg af huse har medført underskud i 2011 på tkr. 109 og i 2012 på tkr. 377.

Færdiggørelsen af de sidste 7 grunde/huse, vil først ske i takt med, at der foreligger en underskrevet købsaftale. Det skal dog anføres, at der indestår tkr. 1.400 på en deponeringskonto, som vedr. den solgte ejendom i 2012. Beløbet frigives til selskabet, når der er tinglyst endeligt skøde. Når dette beløb er frigivet, vil selskabet færdiggøre de næste huse.

Selvom der i det nye regnskabsår ikke skulle blive solgt flere huse, vil drift og likviditet kunne hænge sammen ved udlejning af de nuværende 5 udlejede huse. Der vil kunne opnås et driftsmæssigt overskud, som indenfor en overskuelig tid vil kunne retablere egenkapitalen, så selskabets drift i det kommende år anses ikke for at være væsentlig usikker.

### 6 Eventualforpligtelser

Der påhviler de for byggebranchen sædvanlige garatforpligtelser.

### 7 Garantistillelser

Der er afgivet finansieringsgarantier for kr. 300.000.

### 8 Sikkerhedsstillelser

Der er tinglyst ejerpantebrev, kr. 6.958.0000, med pant i varebeholdninger. Ejerpantebrevet er med meddelelse til Nykredit Bank.

Der er tinglyst ejerpantebreve, kr. 70.000, med pant i varebeholdninger. Ejerpantebrevene er til sikkerhed for gæld til grundejerforeningen.

Der er tinglyst ejerpantebreve, kr. 50.000, med pant i grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er til sikkerhed for gæld til grundejerforeningen.