Byggeexperten Ejendomme ApS

c/o Anders Persson
Bæverdalen 14, Ny Hammersholt
3400 Hillerød

CVR-nr. 33266383

Årsrapport for 2012

2. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den

Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning 3

Den uafhængige revisors erklæringer 4

Virksomhedsoplysninger 5

Ledelsesberetning 6

Anvendt regnskabspraksis 7

Resultatopgørelse 9

Balance 10

Noter 12

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 01-01-2012 - 31-12-2012 for Byggeexperten Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01-01-2012 - 31-12-2012.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hillerød, den 14/6 13

Direktion

Anders Persson
Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Byggeexperten Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for Byggeexperten Ejendomme ApS for regnskabsåret 01-01-2012 - 31-12-2012, 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 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. 31-12-2012 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-01-2012 - 31-12-2012 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet

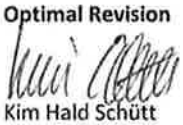
Uden af tage forbehold herfor, henleder vi opmærksomheden på at virksomheden har tabt over 50% af egenkapitalen. Dette kan være ansvarspådragende for ledelsen.

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 i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Taastrup, den 03-06-2013

Optimal Revision



Kim Hald Schütt

Registreret revisor

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger	Byggeexperten Ejendomme ApS c/o Anders Persson Bæverdalen 14, Ny Hammersholt 3400 Hillerød
CVR-nr.	33266383
Stiftelsesdato	04-11-2010
Regnskabsår	01-01-2012 - 31-12-2012
Direktion	Anders Persson , Direktør
Revisor	Optimal Revision Dorphs Alle 10 2630 Taastrup

Ledelsesberetning

Virksomhedens hovedaktivitet
Selskabets hovedaktivitet består i ejendomsudvikling.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabet er stiftet pr. 4. november 2010. Selskabet har i første regnskabsår købt en grund, somskal bebygges med en udlejningsejendom.
Købet er finansieet via banklån, og der er likviditet til opførelsen af ejendm på grunden.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning
Efter regnskabsårets afslutning er ejendommen solgt pr. 1/3-2013 til kr. 1.657.578,07.

Anvendt regnskabspraksis

Generelle oplysninger om anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse
Årsrapporten for Byggeexperten Ejendomme ApS for 2012 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Indregningsmetoder og målegrundlag

Generelt om indregning og måling
Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab
Virksomheden har af konkurrencemæssige årsager valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Nettoomsætning
Indtægter ved salg af varer indgår i omsætningen på tidspunktet for levering og risikoens overgang, såfremt indtægten kan opgøres pålideligt. Omsætningen opgøres efter fradrag af moms, afgifter og rabatter.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende salg og administration.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skatter
Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af

Anvendt regnskabspraksis

udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver
Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af eventuelle opskrivninger og med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der almindeligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter forudbetalte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider
Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer med ubetydelig risiko for værdiændringer.

Finansielle gældsforpligtelser
Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således, at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindelig vis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser
Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Resultatopgørelse

	Note	2012	
Bruttofortjeneste		**0**	0
Administrationsomkostninger		-31.857	-34.329
Resultat af primær drift		**-31.857**	**-34.329**
Finansielle omkostninger	1	-76.473	-2.479
Resultat før skat		**-108.330**	**-36.808**
Årets resultat		**-108.330**	**-36.808**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-108.330	-36.808
		-108.330	**-36.808**

Balance 31. december 2012

	Note	2012	
Aktiver			
Grunde og bygninger	2	1.657.579	1.322.575
Materielle anlægsaktiver		1.657.579	1.322.575
Anlægsaktiver		1.657.579	1.322.575
Andre tilgodehavender		49.986	3.027
Tilgodehavender		49.986	3.027
Omsætningsaktiver		49.986	3.027
Aktiver		1.707.565	1.325.602

Balance 31. december 2012

	Note	2012	
Passiver			
Virksomhedskapital	3	80.000	80.000
Reserve for opskrivninger	4	95.654	0
Overført resultat	5	-145.139	-36.808
Egenkapital		**30.515**	**43.192**
Gæld til banker		1.654.644	1.267.910
Leverandører af varer og tjenesteydelser		375	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		3.031	2.000
Periodeafgrænsningsposter		19.000	12.500
Kortfristede gældsforpligtelser		**1.677.050**	**1.282.410**
Gældsforpligtelser		**1.677.050**	**1.282.410**
Passiver		**1.707.565**	**1.325.602**
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Noter

	2012	
1. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	76.473	2.479
	76.473	**2.479**
2. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	1.200.000	1.200.000
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	361.925	122.575
Kostpris ultimo	**1.561.925**	**1.322.575**
Årets opskrivninger	95.654	0
Opskrivninger ultimo	**95.654**	**0**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**1.657.579**	**1.322.575**
3. Virksomhedskapital		
Saldo primo	80.000	80.000
Saldo ultimo	**80.000**	**80.000**
4. Reserve for opskrivninger		
Årets tilgang	95.654	0
Saldo ultimo	**95.654**	**0**
5. Overført resultat		
Årets tilgang	-145.139	-36.808
Saldo ultimo	**-145.139**	**-36.808**

6. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for erhvervslån og kreditter i Sydbank er stillet ejerpantebrev nom. kr. 2.000.000 med pant i Åmosevej 7, Hillerød.
Derudover er der ingen sikkerhedsstillelser eller pantsætninger pr. statusdagen.