

## **Ejendomsselskabet Byvej ApS**

Byvej 55  
2650 Hvidovre

CVR-nr. 31 49 56 52

### **Årsrapport for 2018**

(11. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 28. maj 2019

---

Christian Petri  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	Side
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Noter til årsrapporten	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2016 for Ejendomsselskabet Byvej ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold, årets resultat og af selskabets finansielle stilling, samt en beskrivelse af de væsentligste risici og usikkerhedsfaktorer, som selskabet står over for.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 28. maj 2019

### **Direktion**

Torben Andreasen

## **Den uafhængige revisors erklæringer**

### **Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Byvej ApS**

#### **Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Byvej ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler samt 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.

#### **Konklusion**

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

## Den uafhængige revisors erklæringer

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Hellerup, den 28. maj 2019  
CVR-nr. 33 25 68 76



Søren Jonassen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne18488

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Byvej ApS Byvej 55 2650 Hvidovre
	CVR-nr.: 31 49 56 52
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2018
	Stiftet: 20. juni 2008
	Hjemsted: Hvidovre
<b>Direktion</b>	Torben Andreasen
<b>Revisor</b>	Crowe Statsautoriseret Revisionsinteressentskab v.m.b.a. Rygårds Allé 104 2900 Hellerup

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er at yde coaching til privatpersoner, familier og virksomheder samt drive konsulentvirksomhed, udlejning, administration samt investering i fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på kr. 507.547, og selskabets balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på kr. 8.157.972.

Årets resultat anses for at være tilfredsstillende.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Byvej ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Regnskabskorrektion

Selskabet har i regnskabet for 2017 indregnet andel af årets resultat fra en kapitalandel som selskabet havde solgt i 2017, hvorfor dette er korrigeret. Fejlen er rettet som en fundamental fejl, og har medført at såvel resultat efter skat for 2017 samt egenkapital pr. 31. december 2017 er reduceret med t.kr. 9.270. Sammenligningstallene for 2017 er tilpasset ændringerne.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen, hvis risikoovergang, normalt ved levering til køber, har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.



## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

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

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

Bygninger	20-50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.500 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Kapitalandele i dat ter virk som he der

Kapitalandele i dat ter virk som he der måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med tillæg eller fradrag af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Kapitalandele i dat ter virk som he der med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Nettoopskrivning af kapitalandele i dat ter virk som he der bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for Ejendomsselskabet Byvej ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### **Udbytte**

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

### **Gældsforpligtelser**

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse

### 1. januar - 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>645.404</b>	<b>847</b>
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver		-112.827	-92
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>532.577</b>	<b>755</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		89.779	-77
Finansielle indtægter	2	128.798	88
Finansielle omkostninger		-125.791	-145
<b>Resultat før skat</b>		<b>625.363</b>	<b>621</b>
Skat af årets resultat	3	-117.816	-154
<b>Årets resultat</b>		<b>507.547</b>	<b>467</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		89.779	-1.572
Overført resultat		417.768	2.039
		<b>507.547</b>	<b>467</b>

## Balance pr. 31. december 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> kr.	<u>2017</u> t.kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		10.160.746	9.889
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>13.331</u>	<u>17</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u><b>10.174.077</b></u>	<u><b>9.906</b></u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	5	<u>3.063.609</u>	<u>2.974</u>
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<u><b>3.063.609</b></u>	<u><b>2.974</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>13.237.686</b></u>	<u><b>12.880</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	74
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.311.066	4.281
Andre tilgodehavender		<u>245.752</u>	<u>239</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u><b>4.556.818</b></u>	<u><b>4.594</b></u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u><b>18.821</b></u>	<u><b>96</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>4.575.639</b></u>	<u><b>4.690</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><u><b>17.813.325</b></u></u>	<u><u><b>17.570</b></u></u>

## Balance pr. 31. december 2018

	Note	2018 kr.	2017 t.kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		240.000	240
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		2.912.609	2.823
Overført resultat		5.005.363	4.587
<b>Egenkapital</b>	6	<b>8.157.972</b>	<b>7.650</b>
Hensættelse til udskudt skat		255.465	229
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>255.465</b>	<b>229</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.313.204	4.582
Anden gæld		4.000.000	4.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>8.313.204</b>	<b>8.582</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	256.525	247
Leverandører af varer og tjenesteydelser		73.678	44
Selskabsskat		91.674	125
Anden gæld		664.807	693
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.086.684</b>	<b>1.109</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>9.399.888</b>	<b>9.691</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>17.813.325</b>	<b>17.570</b>
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	kr.	t.kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	128.698	88
Andre finansielle indtægter	<u>100</u>	<u>0</u>
	<b><u>128.798</u></b>	<b><u>88</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	91.674	125
Regulering af udskudt skat	<u>26.142</u>	<u>29</u>
	<b><u>117.816</u></b>	<b><u>154</u></b>

## Noter

### 4 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2018	10.464.163	19.996
Tilgang i årets løb	380.611	0
Kostpris 31. december 2018	10.844.774	19.996
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018	575.200	2.666
Årets afskrivninger	108.828	3.999
Af- og nedskrivninger 31. december 2018	684.028	6.665
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>10.160.746</b>	<b>13.331</b>

### 5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kostpris 1. januar 2018	151.000	156
Afgang i årets løb	0	-5
Kostpris 31. december 2018	151.000	151
Værdireguleringer 1. januar 2018	2.822.830	4.395
Årets resultat	89.779	-72
Udbytte modtaget	0	-1.500
Værdireguleringer 31. december 2018	2.912.609	2.823
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018</b>	<b>3.063.609</b>	<b>2.974</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder specificerer sig således:

Navn	Hjemsted	Ejerandel
Dansk Vincenter ApS	Hvidovre	100%
Micro Invest ApS	Hvidovre	100%

## Noter

### 6 Egenkapital

	Virksomheds- kapital	Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	240.000	12.087.540	4.592.593	16.920.133
Nettoeffekt ved rettelse af fejl	0	-9.264.710	-4.998	-9.269.708
Korrigeret egenkapital 1. januar 2018	240.000	2.822.830	4.587.595	7.650.425
Årets resultat	0	89.779	417.768	507.547
<b>Egenkapital 31. december 2018</b>	<b>240.000</b>	<b>2.912.609</b>	<b>5.005.363</b>	<b>8.157.972</b>

### 7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2018	Gæld 31. december 2018	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.829.325	4.569.729	256.525	3.290.452
Anden gæld	4.000.000	4.000.000	0	0
	<b>8.829.325</b>	<b>8.569.729</b>	<b>256.525</b>	<b>3.290.452</b>

### 8 Eventualposter mv.

Selskabet hæfter solidarisk for udbytte- og selskabsskat i andre koncernselskaber.

### 9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.570 t.kr. og anden gæld t.kr. 4.000 er der givet pant i grunde og bygninger og driftsmidler, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 10.161 t.kr.