

Ejendomsselskabet Byvej ApS

Byvej 55
2650 Hvidovre

CVR-nr. 31 49 56 52

Årsrapport for 2019

(12. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling
den 28. april 2020

Christian Petri
dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hvidovre, den 28. april 2020

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 2019. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis, 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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. april 2020
CVR-nr. 33 25 68 76



Søren Jonassen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne18488

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet Byvej ApS
Byvej 55
2650 Hvidovre

CVR-nr.: 31 49 56 52

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2019

Stiftet: 20. juni 2008

Hjemsted: Hvidovre

Direktion

Torben Andreasen

Revisor

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 2019 udviser et underskud på kr. 3.912.432, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 4.245.544.

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 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er 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

Bruttotab

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

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

Kapitalandele i dattervirksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder 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 dattervirksomheder 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.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 gældsmetode 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 2019

| | <u>Note</u> | <u>2019</u> kr. | <u>2018</u> t.kr. |
|--|-------------|--------------------------|----------------------|
| Bruttotab | | -33.646 | 646 |
| Afskrivninger af materielle anlægsaktiver | | -13.331 | -113 |
| Andre driftsomkostninger | 1 | <u>-1.591.017</u> | <u>0</u> |
| Resultat før finansielle poster | | -1.637.994 | 533 |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | | -2.653.963 | 90 |
| Finansielle indtægter | 2 | 182.079 | 129 |
| Finansielle omkostninger | | <u>-14.647</u> | <u>-126</u> |
| Resultat før skat | | -4.124.525 | 626 |
| Skat af årets resultat | 3 | <u>212.093</u> | <u>-118</u> |
| Årets resultat | | <u>-3.912.432</u> | <u>508</u> |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | -11.990.923 | 90 |
| Overført resultat | | <u>8.078.491</u> | <u>418</u> |
| | | <u>-3.912.432</u> | <u>508</u> |

Balance pr. 31. december 2019

| | <u>Note</u> | <u>2019</u> kr. | <u>2018</u> t.kr. |
|--|-------------|--------------------|----------------------|
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | | 0 | 10.161 |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | | 0 | 13 |
| Materielle anlægsaktiver | | 0 | 10.174 |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 5 | 122.617 | 3.063 |
| Finansielle anlægsaktiver | | 122.617 | 3.063 |
| Anlægsaktiver i alt | | 122.617 | 13.237 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 4.381.987 | 4.311 |
| Andre tilgodehavender | | 257.625 | 246 |
| Udskudt skatteaktiv | | 7.316 | 0 |
| Tilgodehavender | | 4.646.928 | 4.557 |
| Likvide beholdninger | | 332 | 19 |
| Omsætningsaktiver i alt | | 4.647.260 | 4.576 |
| Aktiver i alt | | 4.769.877 | 17.813 |

Balance pr. 31. december 2019

| | <u>Note</u> | <u>2019</u> kr. | <u>2018</u> t.kr. |
|--|-------------|--------------------------------|-----------------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 240.000 | 240 |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode | | 96.617 | 2.913 |
| Overført resultat | | <u>3.908.927</u> | <u>5.006</u> |
| Egenkapital | 6 | <u>4.245.544</u> | <u>8.159</u> |
| Hensættelse til udskudt skat | | <u>0</u> | <u>255</u> |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>0</u> | <u>255</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 0 | 4.312 |
| Anden gæld | | <u>0</u> | <u>4.000</u> |
| Langfristede gældsforpligtelser | 7 | <u>0</u> | <u>8.312</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 7 | 0 | 257 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 0 | 73 |
| Selskabsskat | | 50.675 | 92 |
| Anden gæld | | <u>473.658</u> | <u>665</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>524.333</u> | <u>1.087</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>524.333</u> | <u>9.399</u> |
| Passiver i alt | | <u><u>4.769.877</u></u> | <u><u>17.813</u></u> |
| Eventualforpligtelser | 8 | | |

Noter

| | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|---|-------------------------|-------------------|
| | kr. | t.kr. |
| 1 Andre driftsomkostninger | | |
| Tab ved salg af ejendom | <u>1.591.017</u> | <u>0</u> |
| | <u>1.591.017</u> | <u>0</u> |
| | | |
| 2 Finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 129.779 | 129 |
| Andre finansielle indtægter | <u>52.300</u> | <u>0</u> |
| | <u>182.079</u> | <u>129</u> |
| | | |
| 3 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | 50.688 | 92 |
| Regulering af udskudt skat | <u>-262.781</u> | <u>26</u> |
| | <u>-212.093</u> | <u>118</u> |

Noter

4 Materielle anlægsaktiver

| | Grunde og byg- ninger | Andre anlæg, driftsmateriel og inventar |
|---|--------------------------|---|
| Kostpris 1. januar 2019 | 10.844.774 | 19.996 |
| Afgang i årets løb | -10.844.774 | 0 |
| Kostpris 31. december 2019 | 0 | 19.996 |
| Af- og nedskrivninger 1. januar 2019 | 684.028 | 6.665 |
| Årets afskrivninger | 0 | 13.331 |
| Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver | -684.028 | 0 |
| Af- og nedskrivninger 31. december 2019 | 0 | 19.996 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019 | 0 | 0 |

5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

| | | |
|--|----------------|--------------|
| Kostpris 1. januar 2019 | 151.000 | 151 |
| Afgang i årets løb | -125.000 | 0 |
| Kostpris 31. december 2019 | 26.000 | 151 |
| Værdireguleringer 1. januar 2019 | 2.912.609 | 2.823 |
| Årets afgang | -500.000 | 0 |
| Årets resultat | -2.653.963 | 89 |
| Udbytte modtaget | 337.971 | 0 |
| Værdireguleringer 31. december 2019 | 96.617 | 2.912 |
| Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019 | 122.617 | 3.063 |

Noter

6 Egenkapital

| | Virksomheds- kapital | Reserve for nettoopskriv- ning efter den indre værdis- metode | Overført resultat | I alt |
|--|-------------------------|---|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2019 | 240.000 | 12.087.540 | -4.169.564 | 8.157.976 |
| Årets resultat | 0 | -11.990.923 | 8.078.491 | -3.912.432 |
| Egenkapital 31. december 2019 | 240.000 | 96.617 | 3.908.927 | 4.245.544 |

7 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. januar 2019 | Gæld 31. december 2019 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 4.569.729 | 0 | 0 | 0 |
| Anden gæld | 4.000.000 | 0 | 0 | 0 |
| | 8.569.729 | 0 | 0 | 0 |

8 Eventualforpligtelser

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