

BYERNES EJENDOMSSERVICE ApS

Vesterå 23, st.
9000 Aalborg
CVR-nr. 32357598

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 01.04.2019

Dirigent

Navn: Morten Myrhøj Kristensen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

BYERNES EJENDOMSSERVICE ApS

Vesterå 23, st.

9000 Aalborg

CVR-nr.: 32357598

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

Direktion

Morten Myrhøj Kristensen, administrerende direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 for BYERNES EJENDOMSSERVICE ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 01.04.2019

Direktion

Morten Myrhøj Kristensen
administrerende direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i BYERNES EJENDOMSSERVICE ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for BYERNES EJENDOMSSERVICE ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

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.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

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

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

Aalborg, den 01.04.2019

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

René Winther Pedersen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34173

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål består i at udvikle, opføre og sælge ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet erhvervede i november 2018 ejendommen beliggende Bernstorffsgade 16A, 9000 Aalborg. Ejendommen er naboejendommen til de i 2017 erhvervede byggeretter. Hensigten med erhvervelsen er at opføre nye boliger på ejendommen.

Årets resultat før skat blev et overskud på 1.316 t.kr. Resultatet er positivt påvirket af dagsværdiregulering af investeringsejendomme under opførelse.

Selskabet har tabt selskabskapitalen, idet egenkapitalen pr. 31.12.2018 er negativ med 203 t.kr. Ledelsen forventer at reetablere selskabskapitalen ved gennemførelse af indtjeningsgenererende aktiviteter. Der henvises til note 3.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendom (som er under opførelse) måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede pengestrømme samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Afkastkrav er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkrav, jf. omtale heraf i regnskabets note 4.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Bruttotab		(20.004)	(15.809)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.454.722	0
Andre driftsomkostninger		<u>0</u>	<u>(19.675)</u>
Driftsresultat		1.434.718	(35.484)
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(118.961)</u>	<u>(59.690)</u>
Årets resultat		<u>1.315.757</u>	<u>(95.174)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>1.315.757</u>	<u>(95.174)</u>
		<u>1.315.757</u>	<u>(95.174)</u>

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Investeringsjendomme		5.572.025	1.738.750
Materielle anlægsaktiver	3	5.572.025	1.738.750
Anlægsaktiver		5.572.025	1.738.750
Andre tilgodehavender		1.251	434.689
Tilgodehavender		1.251	434.689
Likvide beholdninger		770	4.811
Omsætningsaktiver		2.021	439.500
Aktiver		5.574.046	2.178.250

Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		<u>(327.815)</u>	<u>(1.643.572)</u>
Egenkapital		<u>(202.815)</u>	<u>(1.518.572)</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		107.787	14.500
Gæld til tilknyttede virksomheder		<u>5.669.074</u>	<u>3.682.322</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.776.861</u>	<u>3.696.822</u>
Gældsforpligtelser		<u>5.776.861</u>	<u>3.696.822</u>
Passiver		<u>5.574.046</u>	<u>2.178.250</u>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	4		

Egenkapitalopgørelse for 2018

	Virksom- hedskapital	Overført overskud eller underskud	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital primo	125.000	(1.643.572)	(1.518.572)
Årets resultat	0	1.315.757	1.315.757
Egenkapital ultimo	125.000	(327.815)	(202.815)

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	92.588	59.690
Renteomkostninger i øvrigt	<u>26.373</u>	<u>0</u>
	<u>118.961</u>	<u>59.690</u>

	<u>Investe- rings- ejendomme kr.</u>
3. Materielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	1.738.750
Tilgange	<u>2.378.553</u>
Kostpris ultimo	<u>4.117.303</u>
Årets dagsværdireguleringer	<u>1.454.722</u>
Dagsværdireguleringer ultimo	<u>1.454.722</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>5.572.025</u>
Indregnede renter	<u>15.066</u>

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af afkastbaseret-model.

Selskabets investeringsejendom er under opførelse og består af 5 boliger på i alt 695 m² Ejendommen er beliggende i Aalborg. Investeringsejendommen er indregnet og målt til dagsværdi ud fra den forholdsmæssige færdiggørelse af projektet på statustidspunktet.

Der er anvendt en diskonteringsfaktor efter skat på 4,2%.

Der er forudsat en forventet nettoleje på 1.029 kr. /m².

En forøgelse af diskonteringsfaktoren med i gennemsnit 0,5 %-point vil reducere den samlede dagsværdi med 2.333 t.kr.

Boligejendommene er værdiansat til en gennemsnitlig værdi på 24.500 kr./m².

Noter

4. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med UNGBO DANMARK, Holding A/S som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildekat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er, bortset fra nedenstående, aflagt efter samme regnskabsprincip som sidste år.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Aktiver bestemt for salg ultimo 2017 er ændret i forhold til præsentation således, at disse nu præsenteres som investeringsejendomme. Ændringen har forbedret resultat for 2018 med 1.134 t.kr. efter udskudt skat, forøget balancesum pr. 31.12.2018 med 1.454 t.kr. og forøget egenkapitalen pr. 31.12.2018 med 1.134 t.kr.

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

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger omfatter omkostninger af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, nettokurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter byggeprojekter under udførelse, som måles til dagsværdi eller kostpris, hvis dagsværdien ikke kan skønnes pålideligt.

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

Rentekomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Byggeprojekter der optages til dagsværdi opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt af eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til uafhængig køber. Dagsværdien fastsættes ved en periodiske tilbagevendende vurdering baseret på ejendommenes forventede løbende afkast og vedligeholdelsesstand. Afkastkravet er fastsat under hensyntagen til afkast ved investering i tilsvarende ejendomme.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

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

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Andre finansielle forpligtelser

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