



## Byernes Ejendomsservice ApS

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

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
24.03.2020

---

**Morten Myrhøj Kristensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Byernes Ejendomsservice ApS

Vesterå 23, st.

9000 Aalborg

CVR-nr.: 32357598

Hjemsted: Aalborg

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Direktion

Morten Myrhøj Kristensen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Østre Havnepromenade 26, 4. sal

9000 Aalborg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aalborg, den 24.03.2020

**Direktion**

**Morten Myrhøj Kristensen**

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 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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.

### **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 24.03.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **René Winther Pedersen**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34173

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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 blev et overskud på tkr. 2.869 Resultatet er positivt påvirket af indregning af igangværende arbejde. Der er for fire ud af fem rækkehuse indgået salgsaftaler i 2019.

Der er sket ændring af regnskabspraksis fra indregning af investeringsejendomme i 2018 til igangværende arbejde og varebeholdning. Sammenligningstallene er efter ændring af regnskabspraksis tilpasset som oplyst under anvendt regnskabspraksis og har ingen effekt haft på resultat, balance og egenkapital.

## Begivenheder efter balancedagen

Selskabet har efter balancedagen indgået salgsaftale for det femte og sidste rækkehus. Der er herudover fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## COVID19

Udbruddet og spredningen af COVID19 påvirker dele af ejendomsbranchen og det ventes at kunne fortsætte i en længere periode. For Byernes Ejendomsservice ApS' vedkommende vurderes påvirkningen at være minimal, idet aktiviteten i Byernes Ejendomsservice ApS består i opførelse og salg af i alt 5 rækkehuse. Alle 5 rækkehuse er ibrugtaget og endeligt solgt til slutbrugerne.

Det er ledelsens overbevisning at Byernes Ejendomsservice ApS' finansielle beredskab inkl. likviditet er tilstrækkelig til som minimum at fortsætte driften frem til 31.12.2020. Regnskabet er derfor aflagt under forudsætning af fortsat drift.

# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>2.733.054</b>	<b>1.434.718</b>
Andre finansielle omkostninger	2	(106.909)	(118.961)
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.626.145</b>	<b>1.315.757</b>
Skat af årets resultat	3	242.473	0
<b>Årets resultat</b>		<b>2.868.618</b>	<b>1.315.757</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		2.868.618	1.315.757
<b>Resultatdisponering</b>		<b>2.868.618</b>	<b>1.315.757</b>



# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Fremstillede varer og handelsvarer		2.985.918	1.924.949
<b>Varebeholdninger</b>	4	<b>2.985.918</b>	<b>1.924.949</b>
Igangværende arbejder for fremmed regning	5	10.593.263	3.647.076
Udskudt skat		210.000	0
Andre tilgodehavender		76.531	1.251
Periodeafgrænsningsposter		77.661	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>10.957.455</b>	<b>3.648.327</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>6.974</b>	<b>770</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>13.950.347</b>	<b>5.574.046</b>
<b>Aktiver</b>		<b>13.950.347</b>	<b>5.574.046</b>

**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud eller underskud		2.540.803	(327.815)
<b>Egenkapital</b>		<b>2.665.803</b>	<b>(202.815)</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		328.908	107.787
Gæld til tilknyttede virksomheder		10.950.795	5.669.074
Anden gæld		4.841	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>11.284.544</b>	<b>5.776.861</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.284.544</b>	<b>5.776.861</b>
<b>Passiver</b>		<b>13.950.347</b>	<b>5.574.046</b>
Begivenheder efter balancedagen	1		
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	(327.815)	(202.815)
Årets resultat	0	2.868.618	2.868.618
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>2.540.803</b>	<b>2.665.803</b>

# Noter

## 1 Begivenheder efter balancedagen

Udbruddet og spredningen af COVID19 påvirker dele af ejendomsbranchen og det ventes at kunne fortsætte i en længere periode. For Byernes Ejendomsservice ApS' vedkommende vurderes påvirkningen at være minimal, idet aktiviteten i Byernes Ejendomsservice ApS består i opførsel og salg af i alt 5 rækkehuse. Alle 5 rækkehuse er ibrugtaget og endeligt solgt til slutbrugerne.

Det er ledelsens overbevisning at Byernes Ejendomsservice ApS' finansielle beredskab inkl. likviditet er tilstrækkelig til som minimum at fortsætte driften frem til 31.12.2020. Regnskabet er derfor aflagt under forudsætning af fortsat drift.

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	106.801	92.588
Renteomkostninger i øvrigt	108	26.373
	<b>106.909</b>	<b>118.961</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Ændring af udskudt skat	(210.000)	0
Regulering vedrørende tidligere år	(4.388)	0
Refusion i sambeskatning	(28.085)	0
	<b>(242.473)</b>	<b>0</b>

## 4 Varebeholdninger

Selskabet byggeprojekt var pr. 31.12.2018 optaget som investeringsejendom. I 2019 er lejlighederne enkeltvis udbudt til salg og derfor opført under varebeholdning og igangværende arbejde.

## 5 Igangværende arbejder for fremmed regning

	2019 kr.	2018 kr.
Igangværende arbejder for fremmed regning	10.593.263	3.647.076
	<b>10.593.263</b>	<b>3.647.076</b>

Foretagne acontofaktureringer udgør 0 t.kr. pr. 31.12.2019.

## **6 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 kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

## **7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har afgivet en selvskyldner kaution overfor tilknyttet virksomhed, hvor bankgælden udgør 54.630 t.kr. pr. 31.12.2019.

# 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

Investeringsejendomme ultimo 2018 er ændret i forhold til præsentation således, at disse nu præsenteres som henholdsvis varebeholdning og igangværende arbejde. Ændringen har forbedret resultat for 2019 med 0 t.kr. efter udskudt skat, forøget balancesum pr. 31.12.2019 med 0 t.kr. og forøget egenkapitalen pr. 31.12.2019 med 0 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.

### Nettoomsætning

Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes i nettoomsætningen, takt med at produktionen udføres, således at nettoomsætningen svarer til salgsværdien af det i regnskabsåret udførte arbejde (produktionsmetoden).

**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.

**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 finansielle omkostninger**

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

**Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med alle danske tilknyttede virksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

**Balancen****Varebeholdninger**

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

**Tilgodehavender**

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

**Igangværende arbejder for fremmed regning**

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det på balancedagen udførte arbejde. Indregningen af igangværende arbejder følger fortolkningsprincipperne i IFRS 15 for bindende kontrakter indgået med kunder før balancedagen.

Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde. Færdiggørelsesgraden beregnes normalt som forholdet mellem det faktiske ressourceforbrug og det totale budgetterede ressourceforbrug.

Hvis salgsværdien af et igangværende arbejde ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede

omkostninger eller til nettorealisationsværdien, hvis denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser, afhængigt af om nettoværdien, der er opgjort som salgsværdien med fradrag af modtagne forudbetalinger, er positiv eller negativ.

#### **Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

#### **Andre finansielle forpligtelser**

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