

Babyonboard ApS

Østergade 17, 2
1100 København K
CVR-nr. 36399597

Årsrapport 2017

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 31.05.2018

Dirigent

Navn: Claus Molbech Bendtsen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017	6
Balance pr. 31.12.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2017	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Babyonboard ApS
Østergade 17, 2
1100 København K

CVR-nr.: 36399597
Hjemsted: København
Regnskabsår: 01.01.2017 - 31.12.2017

Direktion

Claus Molbech Bendtsen
Alexandar Korsgaard Bruun

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
City Tower, Værkmestergade 2
8000 Aarhus C

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 for Babyonboard 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. 31.12.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 31.05.2018

Direktion

Claus Molbech Bendtsen

Alexandar Korsgaard Bruun

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Babyonboard ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Babyonboard ApS for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 for 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 etiske 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. 31.12.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2017 - 31.12.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Aarhus, den 31.05.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Morten Gade Steinmetz

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne34145

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering i fast ejendom og restaurationsvirksomhed, herunder via datterselskaber.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses som utilfredsstillende. Selskabet forventer et overskud for 2018.

Ledelsen er opmærksom på, at mere end 50% af virksomhedskapitalen er tabt. Egenkapitalen forventes retableret gennem indtjening i de kommende regnskabsår og om nødvendigt ved indskud af kapital.

Selskabet har i 2017 været i forhandlinger herunder due diligence og udarbejdelse af købsaftale vedrørende erhvervelse af flere udlejningsejendomme i København. Imidlertid er det desværre endnu ikke lykket at erhverve udlejningsejendomme, men selskabet vil i 2018 fortsætte bestræbelserne på at erhverve udlejningsejendomme beliggende i København. Det er således fortsat selskabets intention at erhverve velbeliggende udlejningsejendomme.

Usædvanlige forhold, der har påvirket indregning og måling

Selskabets ledelse har revurderet anvendelsen af selskabets ene ejendom. Selskabets mindste erhvervslejligheder er anskaffet og anvendes som kontor. Selskabet har i tidligere regnskabsår indregnet ejendommen til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Ejendommen er ikke anskaffet som investeringsejendom, men som en erhvervsjendom til egen benyttelse. Selskabet har således i år ændret / tilpasset sin regnskabspraksis fra dagsværdi til kostpris fratrukket akkumulerede afskrivninger.

Ændringen i den regnskabsmæssige behandling af investeringsejendomme/grunde og bygninger har ikke haft effekt på hverken egenkapitalen eller sammenligningstallene. I årets resultat er omkostningsført afskrivninger.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.024.184	534.801
Af- og nedskrivninger		(228.843)	(12.333)
Driftsresultat		795.341	522.468
Andre finansielle omkostninger		(1.270.000)	(875.000)
Resultat før skat		(474.659)	(352.532)
Skat af årets resultat	2	266.260	52.635
Årets resultat		(208.399)	(299.897)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		(208.399)	(299.897)
		(208.399)	(299.897)

Balance pr. 31.12.2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger		5.046.556	5.214.825
Investeringsjendomme		23.121.634	22.480.030
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		699.863	61.667
Materielle anlægsaktiver	3	28.868.053	27.756.522
Anlægsaktiver		28.868.053	27.756.522
Andre tilgodehavender		2.530.674	1.641.864
Tilgodehavender		2.530.674	1.641.864
Omsætningsaktiver		2.530.674	1.641.864
Aktiver		31.398.727	29.398.386

Balance pr. 31.12.2017

	<u>Note</u>	<u>2017</u> <u>kr.</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		(938.089)	(729.690)
Egenkapital		(888.089)	(679.690)
Udskudt skat		188.000	98.000
Hensatte forpligtelser		188.000	98.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	50.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		32.073.816	29.573.816
Skyldig selskabsskat		0	356.260
Kortfristede gældsforpligtelser		32.098.816	29.980.076
Gældsforpligtelser		32.098.816	29.980.076
Passiver		31.398.727	29.398.386
Going concern	1		

Egenkapitaloppgørelse for 2017

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	(729.690)	(679.690)
Årets resultat	0	(208.399)	(208.399)
Egenkapital ultimo	50.000	(938.089)	(888.089)

Noter

1. Going concern

Det er ledelsens vurdering, at selskabet har et tilstrækkeligt kapitalberedskab, herunder likviditet, til fortsat drift i 2018.

Endvidere vurderer ledelsen, at driften for de kommende regnskabsår kan generere overskud og/eller indskud af kapital, der vil retablere virksomhedskapitalen. Der henvises endvidere til omtale i ledelsesberetningen.

	2017	2016
	kr.	kr.
2. Skat af årets resultat		
Ændring af udskudt skat	90.000	98.000
Regulering vedrørende tidligere år	(356.260)	(150.635)
	(266.260)	(52.635)

	Grunde og bygninger	Investe- rings- ejendomme	Andre anlæg, drifts- materiel og inventar
	kr.	kr.	kr.
3. Materielle anlægsaktiver			
Kostpris primo	5.214.825	22.480.030	74.000
Tilgange	0	641.604	698.770
Kostpris ultimo	5.214.825	23.121.634	772.770
Af- og nedskrivninger primo	0	0	(12.333)
Årets afskrivninger	(168.269)	0	(60.574)
Af- og nedskrivninger ultimo	(168.269)	0	(72.907)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.046.556	23.121.634	699.863

Op- og nedskrivninger af investeringsejendomme sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 3,3 % pr. 31.12.2017 mod 3,9 % sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 3 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 4 mio. kr.

Den estimerede leje pr. m² for ejendommen udgør 3.800 kr. Størrelsen på ejendommene udgør 242 m². Selskabets ejendom er under ombygning, hvorfor værdiansættelsen er vurderet på baggrund af den forventede lejeindtægt for ejendommen efter ombygningen.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabet ledelse har revurderet anvendelsen af selskabet ene ejendom. Selskabet ene erhvervslejlighed er anskaffet og anvendes som kontor. Selskabet har i tidligere regnskabsår indregnet ejendommen til dagsværdi efter reglerne om investeringsejendomme. Ejendommen er ikke anskaffet som investerings-ejendom, men som en erhvervejendom til egen benyttelse. Selskabet har således i år ændret / tilpasset sin regnskabspraksis fra dagsværdi til kostpris fratrukket akkumulerede afskrivninger.

Ændringen i den regnskabsmæssig behandling af investeringsejendomme/grunde og bygninger har ikke haft effekt på hverken egenkapitalen eller sammenligningstallene. I årets resultat er omkostningsført afskrivninger.

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 og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter ved udlejning af lejemål. Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen efter forfaldsprincippet.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og gennemførte nedskrivningstest og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Grunde og bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme

Anvendt regnskabspraksis

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. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

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.

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.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.