



## Babyonboard ApS

Amaliegade 22, 1.  
1256 København K  
CVR-nr. 36399597

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
26.08.2020

---

**Claus Molbech Bendtsen**  
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

Babyonboard ApS

Amaliegade 22, 1.

1256 København K

CVR-nr.: 36399597

Hjemsted: København

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Direktion

Claus Mølbech Bendtsen, adm. dir

Alexandar Korsgaard Bruun, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

City Tower, Værkmestergade 2

8000 Aarhus C

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 for Babyonboard ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores 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 vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 26.08.2020

## Direktion

**Claus Molbech Bendtsen**

adm. dir

**Alexandar Korsgaard Bruun**

direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i Babyonboard ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Babyonboard 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.

Aarhus, den 26.08.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

### **Morten Gade Steinmetz**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34145

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et underskud på 573 t.kr., hvilket af ledelsen anses som forventet.

Selskabet har konstateret, at man i 2016 har afsat en skyldig skat, der blev indtægtsført i 2017. Denne skyldige skat burde være ført over gæld til tilknyttede virksomheder. Korrektionen medfører, at egenkapital primo er nedskrevet med 356 t.kr. mens gæld til tilknyttede virksomheder er steget med 356 t.kr.

Vi henviser til anvendt regnskabspraksis for nærmere omtale heraf.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, der pr. balancedagen udgør 23.291 t.kr. Dagsværdien opgøres for ejendommen på baggrund af en række forudsætninger, herunder den enkelte ejendoms forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 2.914 t.kr. jf. omtale heraf i regnskabets note for materielle anlægsaktiver.

## Begivenheder efter balancedagen

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

Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har ikke haft og forventes ikke at få væsentlig indvirkning på virksomhedens finansielle stilling og udvikling.

# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>988.580</b>	<b>986.522</b>
Af- og nedskrivninger		(271.631)	(366.071)
<b>Driftsresultat</b>		<b>716.949</b>	<b>620.451</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(1.290.242)	(1.283.000)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(573.293)</b>	<b>(662.549)</b>
Skat af årets resultat	2	0	188.000
<b>Årets resultat</b>		<b>(573.293)</b>	<b>(474.549)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(573.293)	(474.549)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(573.293)</b>	<b>(474.549)</b>



# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Grunde og bygninger		4.782.065	4.860.287
Investeringsjendomme		23.290.628	23.121.634
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		555.926	714.335
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>28.628.619</b>	<b>28.696.256</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		500.000	0
<b>Finansielle aktiver</b>	4	<b>500.000</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>29.128.619</b>	<b>28.696.256</b>
Andre tilgodehavender		1.143.694	2.039.922
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.143.694</b>	<b>2.039.922</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.143.694</b>	<b>2.039.922</b>
<b>Aktiver</b>		<b>30.272.313</b>	<b>30.736.178</b>

**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		50.001	50.000
Overført overskud eller underskud		7.657.808	(1.412.638)
<b>Egenkapital</b>		<b>7.707.809</b>	<b>(1.362.638)</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		34.428	25.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		22.430.076	32.073.816
Anden gæld		100.000	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>22.564.504</b>	<b>32.098.816</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>22.564.504</b>	<b>32.098.816</b>
<b>Passiver</b>		<b>30.272.313</b>	<b>30.736.178</b>

Eventualforpligtelser

5

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overkurs ved emission kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	0	(1.412.638)	(1.362.638)
Rettelse af væsentlige fejl	0	0	(356.260)	(356.260)
<b>Korrigeret egenkapital primo</b>	<b>50.000</b>	<b>0</b>	<b>(1.768.898)</b>	<b>(1.718.898)</b>
Kapitalforhøjelse	1	9.999.999	0	10.000.000
Overført fra overkurs	0	(9.999.999)	9.999.999	0
Årets resultat	0	0	(573.293)	(573.293)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>50.001</b>	<b>0</b>	<b>7.657.808</b>	<b>7.707.809</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	1.282.956	1.283.000
Renteomkostninger i øvrigt	7.286	0
	<b>1.290.242</b>	<b>1.283.000</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Ændring af udskudt skat	0	(188.000)
	<b>0</b>	<b>(188.000)</b>

## 3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	5.214.825	23.121.634	967.044
Tilgange	0	168.994	35.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>5.214.825</b>	<b>23.290.628</b>	<b>1.002.044</b>
Af- og nedskrivninger primo	(354.538)	0	(252.709)
Årets afskrivninger	(78.222)	0	(193.409)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>(432.760)</b>	<b>0</b>	<b>(446.118)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>4.782.065</b>	<b>23.290.628</b>	<b>555.926</b>

Dagsværdireguleringer 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 3,5 % pr. 31.12.2019 mod 3,5 % pr. 31.12.2018. En forøgelse af afkastkravet på 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 2.914 t.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5%-point vil forøge værdien med 3.887 t.kr.

Den faktiske leje pr. m2 for ejendommen udgør 5.302 kr, mens den estimerede leje anvendt i markedsværdineregningen er fastsat til 4.125 kr. pr. m2. Størrelsen på ejendommen udgør 242 m2. Der har i regnskabsåret ikke været tomgang i ejendommen.

#### 4 Finansielle aktiver

	<b>Kapitalandele i associerede virksomheder kr.</b>
Tilgange	500.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>500.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>500.000</b>

<b>Kapitalandele i associerede virksomheder</b>	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel %</b>
Mojo ApS	København	ApS	33,3

#### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Kickass Capital Holding ApS 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.

# 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.

## Væsentlige fejl i tidligere år

Selskabet indregnede i 2016 en skyldig selskabsskat på i alt 356 t.kr. Denne skat skulle ej betales, hvorfor denne blev indtægtsført som reguleringer vedrørende tidligere år i 2017. Det er konstateret, at den skyldige selskabsskat burde være ført på gæld til tilknyttede virksomheder, hvorfor selskabets egenkapital er konstateret som værende 356 t.kr. for høj. Fejlen er korrigeret som en væsentlig fejl og er rettet primotallene i denne årsrapport.

Korrektionen medfører følgende rettelser i denne årsrapport:

Overført resultat primo mindskes med 356 t.kr.

Gæld til tilknyttede virksomheder øges med 356 t.kr.

Korrektionen har ingen skatte- eller resultateffekt i hverken indeværende- eller sammenligningsårets tal.

## 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 andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

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

**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.

**Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger 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****Materielle aktiver**

Grunde og bygninger samt 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:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

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

**Investeringsjendomme**

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

Investeringsjendomme 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 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.

#### **Kapitalandele i associerede virksomheder**

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr. Eventuelle tilgodehavender hos disse virksomheder nedskrives til nettorealisationsværdi ud fra en konkret vurdering. Hvis modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil medføre tab, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, der er nødvendige for på balancedagen at afvikle forpligtelserne.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### **Tilgodehavender**

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

#### **Andre finansielle forpligtelser**

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