

ÅRSRAPPORT

1. OKTOBER 2018 - 30. SEPTEMBER 2019

BILLEDVEJ APS

Attemosevej 11

2840 Holte

CVR-nr. 36 93 06 83

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 12 / 12 2019

Michael Nielsen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab udarbejdet efter årsregnskabsloven	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5-9
Resultatopgørelse 1. oktober 2018 - 30. september 2019	10
Balance pr. 30. september 2019	11-12
Egenkapitalopgørelse pr. 30. september 2019	13
Noter	14-18

Selskab

Billedvej ApS
Attemosevej 11
2840 Holte

CVR-nr. 36 93 06 83

Hjemsted: Holte

Direktion

Michael Nielsen

Revisor

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

Simon Morthorst, statsautoriseret revisor

Væsentligste aktiviteter

Billedvej ApS' hovedaktivitet er køb og salg samt udvikling af fast ejendom.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i regnskabsåret solgt en andel af dets lejlighederne.

Selskabet forventer et positivt resultat for det kommende år, ligesom selskabet forventer, at reetablere selskabets egenkapital over de kommende år.

Selskabet har efter regnskabsårets udløb refinansieret selskabets kortfristede pantebrevsgæld. Ligesom selskabets lejligheder er færdigudviklet efter regnskabsårets udløb og de ikke solgte lejligheder er udlejet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtrådt betydningsfulde begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan have indflydelse på bedømmelsen af selskabets finansielle stilling pr. 30. september 2019.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for Billedvej 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. 30. september 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Holte, den 25. november 2019

I direktionen

Michael Nielsen
Direktør

Til den daglige ledelse i Billedvej ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Billedvej ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Søborg, den 25. november 2019

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
(CVR-nr. 19263096)

Simon Morthorst
statsautoriseret revisor
mne 29383

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

VALUTAOMREGNING

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valuta-positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Bruttofortjeneste

Selskabet har foretaget et sammendrag af posterne "nettoomsætning" samt "eksterne omkostninger".

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved salg af investeringsejendomme samt udlejning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt leveringen og risikoovergangen til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder avance ved salg af anlægsaktiver.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter salgs-, lokale- og administrationsomkostninger.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder tab ved salg af anlægsaktiver.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat og selskabsskat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske koncernselskaber med Billedvej Holding ApS som administrationselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER

Materielle anlægsaktiver

Projektejendomme

Projektejendomme omfatter ejendomme, der er anskaffet med henblik på opførelse, ombygning og/eller renovering samt ejendomme under opførelse for trejdemand. Efter projektejendommens opførelse, ombygning og/eller renovering reklassificeres disse til handelsejendomme eller investeringsejendomme.

Projektejendomme værdiansættes til kostpris jf. ÅRL § 40. Kostprisen omfatter kostprisen for grund og bygninger, omkostninger direkte tilknyttet til anskaffelsen samt andre omkostninger, der kan henføres til erhvervelsen. Omkostninger tilknyttet erhvervelsen omfatter blandt andet honorar til mæglere, valuar, advokat samt honorar til tekniske vurderinger af ejendomme udført af ingeniører m.fl. Endvidere indgår tinglysningsomkostninger i forbindelse med købet. Efterfølgende forøges kostprisen med omkostninger, som relateres til ejendommens opførelse, ombygning og/eller renovering.

Projektejendomme behandles regnskabsmæssigt som materielle anlægsaktiver under opførelse og nedskrives til genindvindingsværdi, hvor denne er lavere end kostprisen. Nedskrivningen af projektejendomme til genindvindingsværdi føres over resultatopgørelsen.

Der afskrives ikke på projektejendomme, idet færdiggjorte projektejendomme reklassificeres til enten handels- eller investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

PASSIVER

Egenkapital

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22,0% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealisationseværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Udskudte skatteaktiver som ikke forventes udnyttet inden for en kortere årrække, er noteoplyst under eventualaktiver.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

<u>Note</u>	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
BRUTTOFORTJENESTE	-1.017.394	-1.337.762
Personaleomkostninger	<u>-11.531</u>	<u>0</u>
INDTJENINGSBIDRAG	-1.028.925	-1.337.762
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-24.690</u>	<u>-23.084</u>
RESULTAT FØR SKAT	-1.053.615	-1.360.846
3 Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>-143.032</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-1.053.615</u></u>	<u><u>-1.503.878</u></u>

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	-1.053.615	-1.503.878
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u><u>-1.053.615</u></u>	<u><u>-1.503.878</u></u>

<u>Note</u>	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>
4 Materielle anlægsaktiver under opførelse	66.059.297	85.752.103
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	66.059.297	85.752.103
ANLÆGSAKTIVER	66.059.297	85.752.103
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	11.250	11.250
Andre tilgodehavender	3.044.998	6.570.299
Periodeafgrænsningsposter	302.278	0
TILGODEHAVENDER	3.358.526	6.581.549
9 LIKVIDE BEHOLDNINGER	11.383.454	9.109.901
OMSÆTNINGSAKTIVER	14.741.980	15.691.450
AKTIVER I ALT	<u>80.801.277</u>	<u>101.443.553</u>

<u>Note</u>	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-3.064.605	-2.010.990
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
EGENKAPITAL	<u>-3.014.605</u>	<u>-1.960.990</u>
3 Hensættelse til udskudt skat	<u>0</u>	<u>0</u>
HENSATTE FORPLIGTELSER	<u>0</u>	<u>0</u>
Anden gæld	<u>19.645.558</u>	<u>0</u>
5 LANGFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>19.645.558</u>	<u>0</u>
5 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.022.389	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	2.890.084	3.046.833
6 Anden gæld	<u>60.257.852</u>	<u>100.357.710</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>64.170.325</u>	<u>103.404.543</u>
GÆLDSFORPLIGTELSER	<u>83.815.882</u>	<u>103.404.543</u>
PASSIVER I ALT	<u>80.801.277</u>	<u>101.443.553</u>
1 Going concern og finansielle risici		
7 Eventualaktiver		
8 Eventualforpligtelser		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Reserve for op- skrivninger</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital pr. 1/10 2017	50.000	-507.112	2.964.000	0	2.506.888
Tilbageførsel af opskrivning af ejendom			-2.964.000		-2.964.000
Overført via resultatdisponeringen		<u>-1.503.878</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-1.503.878</u>
Egenkapital pr. 1/10 2018	50.000	-2.010.990	0	0	-1.960.990
Overført via resultatdisponeringen		<u>-1.053.615</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-1.053.615</u>
Egenkapital pr. 30/9 2019	<u>50.000</u>	<u>-3.064.605</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-3.014.605</u>

1 Going concern og
finansielle risici

Selskabet har efter regnskabsårets udløb indgået aftale om refinansiering af kortfristet lån, ligesom selskabets kapitalejer har foretaget yderligere lån til selskabet.

Selskabets budget for det kommende regnskabsår udviser positivt resultat og cash flow, og det er forventningen, at selskabets bankforbindelse vil opretholde låne- og kreditrammer. Ledelsen har på regnskabsafslæggelsestidspunktet ikke fået indikationer på det modsatte.

Selskabet vil ved positiv budgetopfyldelse være i stand til at servicere sine forpligtelser i takt med at de forfalder.

Årsregnskabet er på baggrund af ovenstående aflagt under forudsætningen om selskabets fortsatte drift.

2 <u>Personaleomkostninger</u>	2018/19	2017/18
Gager og lønninger	11.531	0
Pensioner	0	0
I ALT	11.531	0

Det gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede har i regnskabsåret udgjort 1 mod 0 i sidste regnskabsår.

3 Selskabsskat og udskudt skat

	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelse</u>	<u>2018/19</u>
Skyldig pr. 1/10 2018	0	0		
Skat af årets resultat	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>143.032</u>
SKYLDIG PR. 30/9 2019	<u><u>0</u></u>	<u><u>0</u></u>		
SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u><u>0</u></u>	<u><u>143.032</u></u>

4 Anlægs- og afskrivningsoversigt,
materielle anlægsaktiver

	Materielle anlægsaktiver under udførelse	I ALT	30/9 2018
Kostpris pr. 1/10 2018	85.752.103	85.752.103	46.616.863
Tilgang i året	48.146.587	48.146.587	51.367.474
Afgang i året	<u>-67.839.393</u>	<u>-67.839.393</u>	<u>-12.232.234</u>
KOSTPRIS PR. 30/9 2019	<u>66.059.297</u>	<u>66.059.297</u>	<u>85.752.103</u>
Opskrivninger pr. 1/10 2018	0	0	3.800.000
Opskrivninger i året	0	0	0
Tilbageførsel af opskrivninger i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-3.800.000</u>
OPSKRIVNINGER PR. 30/9 2019	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger pr. 1/10 2018	0	0	0
Årets nedskrivninger	0	0	0
Årets afskrivninger	0	0	0
Af- og nedskrivn., afgang i året	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
AF- OG NEDSKR. 30/9 2019	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
REGN. VÆRDI PR. 30/9 2019	<u>66.059.297</u>	<u>66.059.297</u>	<u>85.752.103</u>
Der er indregnet finansierings- omkostninger med	<u>9.654.825</u>		<u>15.679.401</u>

5 Langfristede gældsforpligtelser

	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>
<u>Gældsforpligtelser i alt:</u>		
Anden gæld	<u>20.667.946</u>	<u>0</u>
I ALT	<u><u>20.667.946</u></u>	<u><u>0</u></u>
<u>Gæld, der forfalder inden for et år:</u>		
Anden gæld	<u>1.022.389</u>	<u>0</u>
I ALT	<u><u>1.022.389</u></u>	<u><u>0</u></u>
<u>Gæld, der forfalder efter 5 år:</u>		
Anden gæld	<u>15.556.004</u>	<u>0</u>
I ALT	<u><u>15.556.004</u></u>	<u><u>0</u></u>

<u>6 Anden gæld</u>	<u>30/9 2019</u>	<u>30/9 2018</u>
Anden gæld består af:		
Kortfristet pantebrevsgæld	59.135.639	88.076.811
Anden gæld i øvrigt	<u>1.122.213</u>	<u>12.280.899</u>
	<u><u>60.257.852</u></u>	<u><u>100.357.710</u></u>

7 Eventualaktiver

Selskabet har ikke indregnede udskudte skatteaktiver på t.kr. 673.

8 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatningen med øvrige koncernselskaber og hæfter solidarisk med de øvrige koncernselskaber for forfaldne og ikke afregnede selskabsskatter samt kildeskat af renter, royalties og udbytte. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for Billedvej Holding ApS. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ejerpantebreve, nom. t.kr. 96.000, i selskabets grunde og bygninger med en balanceværdi på t.kr. 66.059 er deponeret som sikkerhed for pantebrevsgæld.

Der er herudover stillet sikkerheder med i alt t.kr. 70 overfor Ejerforeningen Billedvej, Grundejerforeningen Århusgadekvarter samt Udviklingselskabet By & havn I/S, til sikkerhed for eventuelle forpligtelser overfor Københavns Havn.

Likvide beholdninger på t.kr. 10.501 er deponeret pr. 30. september 2019.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Michael Nielsen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-984359255946

IP: 87.63.xxx.xxx

2019-12-13 07:36:35Z

NEM ID 

Simon Morthorst

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:58129611

IP: 93.165.xxx.xxx

2019-12-13 12:51:37Z

NEM ID 

Michael Nielsen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-984359255946

IP: 2.104.xxx.xxx

2019-12-13 18:39:03Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: LSO1L-QLD06-C53EH-FUTSE-GHAAP-YWAX2

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>