

# **PYTHOR ApS**

Gjølstensåsen 267, 3650 Ølstykke

CVR-nr. 39 45 86 67

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. januar 2021.

---

Andreas Georg Grønbæk  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for PYTHOR ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ølstykke, den 19. januar 2021

### Direktion

Andreas Georg Grønbæk

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til ledelsen i PYTHOR ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for PYTHOR ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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.

København, den 19. januar 2021

### **Grant Thornton**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 34 20 99 36

### **Michael Beuchert**

statsautoriseret revisor  
mne32794

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

PYTHOR ApS  
Gjelstensåsen 267  
3650 Ølstykke

CVR-nr.: 39 45 86 67  
Stiftet: 24. marts 2018  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Andreas Georg Grønbæk

**Revisor**

Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Stockholmsgade 45  
2100 København Ø

**Bankforbindelse**

Nykredit

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens formål er udvikling, handel og administration af fast ejendom samt rådgivning i forbindelse med investering af fast ejendom.

### **Usædvanlige forhold**

Der har i regnskabsåret ikke været usædvanlige forhold.

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Der har i regnskabsåret ikke været usikkerhed ved indregning og måling.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Det ordinære resultat efter skat udgør 113.325 mod 863.342 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtrådt begivenheder som vil kunne påvirke indeværende års regnskabsaflæggelse.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for PYTHOR ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Udbytte fra kapitalandele i associerede virksomheder indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder måles til kostpris. Er genindvindingsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

#### Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer, som ikke er børsnoterede, måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>84.085</b>	<b>56.627</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	0	818.512
Andre finansielle indtægter	108.218	15.103
Øvrige finansielle omkostninger	-46.858	-14.118
<b>Resultat før skat</b>	<b>145.445</b>	<b>876.124</b>
1 Skat af årets resultat	-32.120	-12.782
<b>Årets resultat</b>	<b>113.325</b>	<b>863.342</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Udbytte for regnskabsåret	0	54.000
Overføres til overført resultat	113.325	809.342
<b>Disponeret i alt</b>	<b>113.325</b>	<b>863.342</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>	2020	2019
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
2 Kapitalandele i associerede virksomheder	45.000	25.000
3 Andre værdipapirer og kapitalandele	4.000	4.000
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>49.000</u>	<u>29.000</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>49.000</u></b>	<b><u>29.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	65.313	0
Tilgodehavender hos associerede virksomheder	926.359	69.545
Andre tilgodehavender	736.404	272
Tilgodehavender i alt	<u>1.728.076</u>	<u>69.817</u>
Likvide beholdninger	<u>995</u>	<u>901.729</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>1.729.071</u></b>	<b><u>971.546</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>1.778.071</u></b>	<b><u>1.000.546</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>	2020	2019
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	990.724	877.399
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	54.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.040.724</u></b>	<b><u>981.399</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Selskabsskat	24.120	12.782
Anden gæld	<u>713.227</u>	<u>6.365</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>737.347</u>	<u>19.147</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>737.347</u></b>	<b><u>19.147</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>1.778.071</u></b>	<b><u>1.000.546</u></b>
<b>4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>5 Eventualposter</b>		

## Egenkapitalopgørelse

---

	Virksomhedskapital kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	68.057	0	118.057
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>809.342</u>	<u>54.000</u>	<u>863.342</u>
Egenkapital 1. januar 2020	50.000	877.399	54.000	981.399
Udloddet udbytte	0	0	-54.000	-54.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>113.325</u>	<u>0</u>	<u>113.325</u>
	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>990.724</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>1.040.724</u></b>

## Noter

	2020 kr.	2019 kr.
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	32.120	12.782
	<b>32.120</b>	<b>12.782</b>
<b>2. Kapitalandele i associerede virksomheder</b>		
50% CARE Real Estate ApS	20.000	0
25% Lundebjergvej 4 ApS - anskaffelsessum	0	12.500
50% NICA Development ApS	25.000	25.000
Afgang - Lundebjergvej 4 ApS	0	-12.500
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>45.000</b>	<b>25.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>45.000</b>	<b>25.000</b>
<b>3. Andre værdipapirer og kapitalandele</b>		
10% CanaDan Bio ApS - tilgang	4.000	4.000
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b>4.000</b>	<b>4.000</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b>4.000</b>	<b>4.000</b>
<b>4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Selskabet har ingen pantsætning eller sikkerhedsstillelser pr. 31. december 2020.		
<b>5. Eventualposter</b>		
<b>Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet har ingen eventualforpligtelser pr. 31. december 2020.		

# PENNEO

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

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

## Andreas Georg Grønbæk

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-299081578997

IP: 83.93.xxx.xxx

2021-01-19 19:26:18Z

NEM ID 

## Michael Beuchert

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34209936-RID:96597195

IP: 188.177.xxx.xxx

2021-01-19 19:50:24Z

NEM ID 

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 tidsstemplet 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>