

Bykruu Ejendomme ApS

c/o Byberg Kruuse Vester Alle 13, 6000 Strandhuse

CVR-nr. 39 88 57 27

Årsrapport 2018/19

(fra selskabets stiftelse 17. september 2018 - 31. december 2019)

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. januar 2020

Dirigent:

P. Alexander Kruuse
.....
Peter Alexander Kruuse





Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 17. september 2018 - 31. december 2019	5
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Bykruu Ejendomme ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 17. september 2018 - 31. december 2019.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 17. september 2018 - 31. december 2019.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Jeg anser betingelserne for at undlade revision for 2020 for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Strandhuse, den 15. januar 2020

Direktion:



Peter Alexander Kruuse

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Bykruu Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bykruu Ejendomme ApS for regnskabsåret fra selskabets stiftelse 17. september 2018 - 31. december 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som du har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere dig med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler, 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 dit 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, du har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller review-konklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 15. januar 2020

ERNST & YOUNG

Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 30 70 02 28



Kenneth Skov Hansen
statsaut. revisor
mne32748

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	Bykruu Ejendomme ApS
Adresse, postnr., by	c/o Byberg Kruuse Vester Alle 13, 6000 Strandhuse
CVR-nr.	39 88 57 27
Stiftet	17. september 2018
Hjemstedskommune	Kolding
Regnskabsår	17. september 2018 - 31. december 2019
Direktion	Peter Alexander Kruuse

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering i fast ejendom, udlejning af fast ejendom, eje kapitalandele i andre selskaber samt hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på 14.187 kr., og virksomhedens balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på 64.187 kr. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Årsregnskab 17. september 2018 - 31. december 2019

Resultatopgørelse

Note	kr.	2018/19 16 mdr.
	Bruttofortjeneste	35.052
3	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	45.933
	Resultat før finansielle poster	80.985
4	Finansielle omkostninger	-61.208
	Resultat før skat	19.777
5	Skat af årets resultat	-5.590
	Årets resultat	14.187
	Forslag til resultatdisponering	
	Overført resultat	14.187
		14.187

Årsregnskab 17. september 2018 - 31. december 2019

Balance

Note	kr.	2018/19	Åbningsbalance pr. 17. september 2018
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
	Materielle anlægsaktiver		
6	Investeringsejendomme	1.973.000	0
		<u>1.973.000</u>	<u>0</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>1.973.000</u>	<u>0</u>
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender		
	Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	4.515	0
	Andre tilgodehavender	4.115	0
		<u>8.630</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	31.095	50.000
	Omsætningsaktiver i alt	<u>39.725</u>	<u>50.000</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>2.012.725</u></u>	<u><u>50.000</u></u>

Årsregnskab 17. september 2018 - 31. december 2019

Balance

Note	kr.	2018/19	Åbningsbalance pr. 17. september 2018
	PASSIVER		
	Egenkapital		
	Anpartskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	14.187	0
	Egenkapital i alt	64.187	50.000
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	10.105	0
	Hensatte forpligtelser i alt	10.105	0
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Gæld til realkreditinstitutter	1.267.836	0
		1.267.836	0
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	67.096	0
	Gæld til banker	702	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.998	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	545.801	0
	Deposita	42.000	0
		670.597	0
	Gældsforpligtelser i alt	1.938.433	0
	PASSIVER I ALT	2.012.725	50.000

- 1 Anvendt regnskabspraksis
- 2 Personaleomkostninger
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
- 9 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 17. september 2018 - 31. december 2019

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Anpartskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Kontant indbetaling i forbindelse med stiftelse	50.000	0	50.000
Overført via resultatdisponering	0	14.187	14.187
Egenkapital 31. december 2019	<u>50.000</u>	<u>14.187</u>	<u>64.187</u>

Årsregnskab 17. september 2018 - 31. december 2019

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bykruu Ejendomme ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af omsætning valgt IAS 11/IAS18.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning, vareforbrug og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Vareforbrug

Vareforbrug omfatter kostprisen på de varer, som er medgået til at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger vedrørende virksomhedens primære aktivitet, der er afholdt i årets løb, herunder omkostninger til administration, m.v.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden indgår i sambeskatning med øvrige koncernvirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationsselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Årsregnskab 17. september 2018 - 31. december 2019

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, og årets værdiregulering indregnes i resultatopgørelsen under posten dagsværdiregulering af investeringsejendomme. Dagsværdien opgøres på baggrund af de forventede fremtidige pengestrømme for investeringsejendomme.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for nedskrivninger af finansielle tilgodehavender valgt IAS 39.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Selskabsskat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

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

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdien.

2 Personaleomkostninger

Virksomheden har ingen ansatte.

Årsregnskab 17. september 2018 - 31. december 2019

Noter

3	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	45.933
	Urealiseret værdiregulering af investeringsejendomme	45.933
		45.933
4	Finansielle omkostninger	
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	20.992
	Renteomkostninger i øvrigt	27.481
	Andre finansielle omkostninger	12.735
		61.208
5	Skat af årets resultat	
	Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-4.515
	Udskudt skat	10.105
		5.590

6 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør kr. 1.973.000 pr. 31/12 2019. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,5 %point vil dagsværdien falde med kr. 193.000. Et fald i afkastprocenten på 0,5 %point vil medføre en stigning i dagsværdien på 214.000 kr.

7 Langfristede gældsforpligtelser

Af de langfristede gældsforpligtelser forfalder 1.042.193 kr. senere end 5 år fra balancedagen.

8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden PAK Holding 2016 ApS som administrationsselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

9 Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for virksomhedens gæld over for realkreditinstitut og bank er stillet pant i virksomhedens aktiver hvors regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.2019 udgør 1.973.000 kr. Restgæld 31. december 2019 udgør nominelt 1.390.000 kr.