

## Byggesteen ApS

Virringvej 33  
8660 Skanderborg

CVR-nr. 26580757

## Årsrapport for 2023

22. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 17. juni 2024

---

Steen Jan Ortved  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 for Byggesteen ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 2. maj 2024

### **Direktion**

Steen Jan Ortved  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Byggesteen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Byggesteen ApS for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling 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.

Aarhus, den 2. maj 2024

### Compu Revision A/S

CVR-nr. 15618175

Peder Bille  
Registreret revisor  
mne167

## Virksomhedsoplysninger

<b>Virksomheden</b>	Byggesteen ApS Verringvej 33 8660 Skanderborg
CVR-nr.	26580757
Regnskabsår	1. januar 2023 - 31. december 2023
<b>Direktion</b>	Steen Jan Ortved
<b>Revisor</b>	Compu Revision A/S Banegårdspladsen 2 8000 Aarhus C
Telefon	86138899
CVR-nr.	15618175

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i drive virksomhed med køb, salg og administration af ejendomme samt entreprenørvirksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2023 - 31. december 2023 udviser et resultat på kr. -102.656, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en balancesum på kr. 3.973.121, og en egenkapital på kr. 958.287.

### Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

### Forventninger til fremtiden

Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

## Anvendt regnskabspraksis

### Generelt

Årsrapporten for Byggesteen ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

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 eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Ejendomme	50 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0%
Indretning af lejede lokaler	10 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

### 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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

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

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.



## Anvendt regnskabspraksis

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Igangværende arbejder for fremmed regning

Igangværende arbejder for fremmed regning måles til salgsværdien af det udførte arbejde. Salgsværdien måles på baggrund af færdiggørelsesgraden på balancedagen og de samlede forventede indtægter på det enkelte igangværende arbejde.

Når salgsværdien ikke kan opgøres pålideligt, måles salgsværdien til de medgåede omkostninger eller nettorealiseringsværdien, såfremt denne er lavere.

Det enkelte igangværende arbejde indregnes i balancen under tilgodehavender eller gældsforpligtelser afhængig af nettoværdien af salgssummen med fradrag af acontofaktureringer.

Forudbetalinger, der vedrører det igangværende arbejde, indregnes som forudbetalinger fra kunder under forpligtelser.

Omkostninger i forbindelse med salgsarbejde og opnåelse af kontrakter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de afholdes.

### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Andre tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### 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.

### Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

### Hensatte forpligtelser

#### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig

### **Anvendt regnskabspraksis**

og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

### **Aktuelle skatteforpligtelser**

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

### **Anden gæld**

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>2.219.872</b>	<b>2.340.718</b>
Personaleomkostninger	1	-1.930.913	-2.258.786
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-93.289	-57.224
<b>Driftsresultat</b>		<b>195.670</b>	<b>24.708</b>
Andre finansielle indtægter		36.000	128.930
Andre finansielle omkostninger	3	-362.529	-41.498
<b>Resultat før skat</b>		<b>-130.859</b>	<b>112.140</b>
Skat af årets resultat	4	28.203	-2.680
<b>Årets resultat</b>		<b>-102.656</b>	<b>109.460</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-102.656	109.460
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-102.656</b>	<b>109.460</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		561.323	580.379
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		470.067	282.655
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b>1.031.390</b>	<b>863.034</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		1.472.778	1.777.940
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>1.472.778</b>	<b>1.777.940</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.504.168</b>	<b>2.640.974</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		49.979	628.090
Igangværende arbejder for fremmed regning		732.135	117.000
Udskudte skatteaktiver		98.385	106.205
Andre tilgodehavender		7.591	21.985
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder		43.943	13.037
Periodeafgrænsningsposter		25.802	17.727
<b>Tilgodehavender</b>		<b>957.835</b>	<b>904.044</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>511.118</b>	<b>272.022</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.468.953</b>	<b>1.176.066</b>
<b>Aktiver</b>		<b>3.973.121</b>	<b>3.817.040</b>

## Balance 31. december 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		833.287	935.943
<b>Egenkapital</b>		<b>958.287</b>	<b>1.060.943</b>
Gæld til realkreditinstitutter		932.817	975.058
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	6	<b>932.817</b>	<b>975.058</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		42.300	42.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser		505.044	132.667
Gæld til tilknyttede virksomheder		13.062	21.900
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		453.639	701.264
Mellemregning med indehaver		1.034.722	849.558
Deposita		33.250	33.250
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.082.017</b>	<b>1.781.039</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.014.834</b>	<b>2.756.097</b>
<b>Passiver</b>		<b>3.973.121</b>	<b>3.817.040</b>
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

## Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2023	125.000	935.943	1.060.943
Årets resultat	0	-102.656	-102.656
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>125.000</b>	<b>833.287</b>	<b>958.287</b>

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

## Noter

	2023	2022
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger	1.636.706	1.935.423
Pensioner	152.544	186.364
Andre omkostninger til social sikring	109.312	124.392
Andre personalemkostninger	32.351	12.607
	<u>1.930.913</u>	<u>2.258.786</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>4</u>	<u>4</u>

**2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver**

Afskrivning, bygninger	19.056	18.216
Afskrivning, driftsmidler og inventar	74.233	39.008
	<u>93.289</u>	<u>57.224</u>

**3. Finansielle omkostninger**

Af selskabets finansieringsudgifter på kr. 362.529 vedrører kr. 41.551 renter på mellemværende med nærtstående parter.

**4. Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat	-36.023	-3.335
Regulering af udskudt skat	7.820	6.015
	<u>-28.203</u>	<u>2.680</u>

Der er i perioden indbetalt kr. -13.037 i koncernskat og kr. 0 i a'conto selskabsskat.

**5. Materielle anlægsaktiver**

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris primo	1.134.105	1.261.314
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer		261.645
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>1.134.105</u>	<u>1.522.959</u>
Af- og nedskrivninger primo	-553.726	-978.659
Årets afskrivninger	-19.056	-74.233
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<u>-572.782</u>	<u>-1.052.892</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>561.323</u>	<u>470.067</u>

**6. Langfristede gældsforpligtelser**

Af langfristet gæld kr. 932.817 forfalder ca. kr. 169.200 indenfor 5 år. Således forfalder ca. kr. 763.617 efter 5 år.

## Noter

### **7. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Ortved Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber samt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber

### **8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Selskabets direktør har stillet privat sikkerhedsdepoter til sikkerhed for mellemværende med Middelfart Sparekasse.

Der er ligeledes stillet selvskyldnerkaution for bankmellemværende med Middelfart Sparekasse af direktør Steen Ortved.

Der er stillet selvskyldnerkaution for bankmellemværende med Sydbank af direktør Steen Ortved.