

YBH Ejendomme ApS
c/o Bjørn Christie Holding A/S
Dambakken 55, 2. th.
3460 Birkerød

CVR-nr. 30509137

Årsrapport for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 28. august 2023.

Bjørn Christie
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	5
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	8
Balance 30. juni	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

Ledespåtegning

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapport 2022/23 for YBH Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Birkerød, den 28. august 2023

Bestyrelse

Yassine Ben Hamouda

Bjørn Christie

Direktion

Bjørn Christie

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i YBH Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for YBH Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Køge, den 28. august 2023
Addere Revision
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34589992

Søren Nielsen
Statsautoriseret revisor
mne10798

Selskabsoplysninger

Navn og adresse:

YBH Ejendomme ApS
c/o Bjørn Christie Holding A/S
Dambakken 55, 2. th.
3460 Birkerød

Telefon: 23 44 05 06
E-mail: bc@bchristie.dk

CVR-nr. 30509137
Hjemstedkommune: Rudersdal

Bestyrelse:

Yassine Ben Hamouda
Bjørn Christie

Direktion:

Bjørn Christie

Revision:

Addere Revision
Statsautoriseret revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34589992
Galoche Allé 6
4600 Køge

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for YBH Ejendomme ApS aflægges i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdiregulering af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 at 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.

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

Resultatopgørelse

Lejeindtægter:

Lejeindtægter periodiseres og indtægtsføres i henhold til indgåede kontrakter.

Driftsomkostninger ejendomme:

Driftsomkostninger ejendomme omfatter omkostninger herunder ejendomsskat, forsikring og vedligeholdelse, der afholdes for at drive investeringsejendomme.

Administrationsomkostninger:

Administrationsomkostninger omfatter omkostninger, der er afholdt til administration herunder eksterne honorarer.

Finansielle poster:

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret inklusiv realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld.

Skat af årets resultat:

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Balance**Investeringsjendomme:**

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og/eller kapitalgevinster.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelt direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende pr. ejendomsportefølje til dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkast procent. Afkastkravet fastsættes skønsmæssigt på grundlag af forventet markedsværdi. Det fastsatte afkastkrav oplyses i note 4.

I fastsættelsen af afkastkravet indgår lejeindtægter, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration. For ledige lejemål indregnes en forsigtigt anslået leje.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen.

Skyldig skat og udskudt skat:

Aktuelle skatteforpligtelser indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser. Udskudte skatteaktiver måles til netto realisationsværdi.

Gældsforpligtelser:

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

kr.	Note	2022/23	2021/22
Lejeindtægter		1.424.265	1.387.927
Driftsomkostninger ejendomme		-2.660	-31.441
Værdiregulering investeringsejendomme	4	<u>0</u>	<u>0</u>
Bruttoresultat		1.421.605	1.356.486
Administrationsomkostninger	2	<u>-35.981</u>	<u>-31.785</u>
Driftsresultat		1.385.624	1.324.701
Finansielle indtægter		1.406	0
Finansielle omkostninger		<u>-5.321</u>	<u>-6.055</u>
Resultat før skat		1.381.709	1.318.646
Skat af årets resultat	3	<u>-303.976</u>	<u>-290.101</u>
Årets resultat		<u><u>1.077.733</u></u>	<u><u>1.028.545</u></u>
Resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret		400.000	800.000
Overført overskud		<u>677.733</u>	<u>228.545</u>
Årets resultat		<u><u>1.077.733</u></u>	<u><u>1.028.545</u></u>

Balance 30. juni**Aktiver**

kr.	Note	2022/23	2021/22
Anlægsaktiver			
Investeringsejendomme	4	9.442.013	9.442.013
Materielle anlægsaktiver		9.442.013	9.442.013
Anlægsaktiver		9.442.013	9.442.013
Omsætningsaktiver			
Diverse tilgodehavender		3.425	0
Tilgodehavender		3.425	0
Likvide beholdninger		1.248.288	959.155
Omsætningsaktiver		1.251.713	959.155
Aktiver		<u>10.693.726</u>	<u>10.401.168</u>

Balance 30. juni**Passiver**

kr.	Note	2022/23	2021/22
Egenkapital			
Selskabskapital		135.000	135.000
Overført overskud		7.546.516	6.868.783
Foreslået udbytte for regnskabsåret		400.000	800.000
Egenkapital		8.081.516	7.803.783
Hensatte forpligtelser			
Hensættelse til udskudt skat		845.822	769.478
Hensatte forpligtelser		845.822	769.478
Gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	5	0	657.544
Langfristede gældsforpligtelser		0	657.544
Gæld til realkreditinstitutter	5	658.153	102.972
Leverandører af tjenesteydelser		11.354	10.962
Selskabsskat		179.590	171.827
Anden gæld		917.291	884.602
Kortfristede gældsforpligtelser		1.766.388	1.170.363
Gældsforpligtelser		1.766.388	1.827.907
Passiver		10.693.726	10.401.168
Hovedaktivitet	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Usikkerhed ved værdiansættelse af investeringsejendomme	7		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Selskabs- kapital	Overført overskud	Foreslået udbytte	Egenkapital
Egenkapital 1. juli 2021	135.000	6.640.238	500.000	7.275.238
Betalt udbytte	0	0	-500.000	-500.000
Årets resultat	0	228.545	800.000	1.028.545
Egenkapital 30. juni 2022	135.000	6.868.783	800.000	7.803.783
Betalt udbytte	0	0	-800.000	-800.000
Årets resultat	0	677.733	400.000	1.077.733
Egenkapital 30. juni 2023	135.000	7.546.516	400.000	8.081.516

Noter

kr.	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>	
1. Hovedaktivitet:			
Selskabets hovedaktivitet er investering i og udlejning af fast ejendom.			
2. Personaleomkostninger:			
Lønninger og gager	<u>0</u>	<u>0</u>	
	<u>0</u>	<u>0</u>	
 Antal personer beskæftiget i gennemsnit	 <u>0</u>	 <u>0</u>	
3. Skat af årets resultat:			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	227.632	213.758	
Regulering af udskudt skat	<u>76.344</u>	<u>76.343</u>	
	<u>303.976</u>	<u>290.101</u>	
4. Investeringsejendomme:			
Kostpris 1. juli	9.442.013	9.442.013	
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>0</u>	
Kostpris 30. juni	<u>9.442.013</u>	<u>9.442.013</u>	
 Op- og nedskrivninger 1. juli	 0	 0	
Årets op- og nedskrivninger	<u>0</u>	<u>0</u>	
 Op- og nedskrivninger 30. juni	 0	 0	
Regnskabsmæssig værdi	<u>9.442.013</u>	<u>9.442.013</u>	
 Afkastkrav	 <u>13,5%</u>	 <u>13,1%</u>	
 Offentlig ejendomsvurdering	 <u>6.500.000</u>	 <u>6.500.000</u>	
Følsomhedsanalyse:			
Dagsværdi hvis afkastprocent stiger med	0,5%	9.104.173	9.095.359
	1,0%	8.789.675	8.773.259
	1,5%	8.496.179	8.473.191
	2,0%	<u>8.221.650</u>	<u>8.192.971</u>

kr.		<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Ændring i forhold til regnskabsmæssig værdi	0,5%	-337.840	-346.654
	1,0%	-652.338	-668.754
	1,5%	-945.834	-968.822
	2,0%	<u>-1.220.363</u>	<u>-1.249.042</u>
Dagsværdi hvis afkastprocent falder med	0,5%	9.805.892	9.816.138
	1,0%	10.198.942	10.221.134
	1,5%	10.624.817	10.660.987
	2,0%	<u>11.087.808</u>	<u>11.140.399</u>
Ændring i forhold til regnskabsmæssig værdi	0,5%	363.879	374.125
	1,0%	756.929	779.121
	1,5%	1.182.804	1.218.974
	2,0%	<u>1.645.795</u>	<u>1.698.386</u>
5. Gæld til realkreditinstitutter:			
Forfalden i perioden 01.07.2023 - 30.06.2024		658.153	102.972
Forfalden i perioden 01.07.2024 - 30.06.2028		0	418.741
Forfalden efter 01.07.2028		0	238.803
		<u>658.153</u>	<u>760.516</u>
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser:			
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr.		<u>658.153</u>	<u>760.516</u>
er der givet pant i følgende investeringsejendomme		<u>9.442.013</u>	<u>9.442.013</u>
7. Usikkerhed ved værdiansættelse af investeringsejendomme:			
<p>Selskabets investeringsejendomme er værdireguleret til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret model. Det er ledelsens opfattelse, at afkastprocenterne og driftsomkostningerne, som er anvendt i afkastmodellerne, er realistiske i det nuværende marked. Idet afkastsatsen bygger på en subjektiv vurdering, er der usikkerhed omkring værdien af selskabets investeringsejendomme. Der henvises til note 4 med en følsomhedsanalyse af usikkerhederne ved opgørelsen af dagsværdien.</p>			

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.”

Bjørn Christie

Direktør

Serienummer: f98b483c-9008-48c5-a916-680a162b32aa

IP: 176.22.xxx.xxx

2023-08-28 12:47:17 UTC



Bjørn Christie

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: f98b483c-9008-48c5-a916-680a162b32aa

IP: 176.22.xxx.xxx

2023-08-28 12:47:17 UTC



Yassine Ben Hamouda

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 60a79de8-295a-4a8a-b342-ab3c7f70184d

IP: 87.52.xxx.xxx

2023-08-28 13:21:21 UTC



Søren Nielsen

Statsautoriseret revisor

På vegne af: Addere Revision Statsautoriseret Revisi...

Serienummer: CVR:34589992-RID:80792835

IP: 80.63.xxx.xxx

2023-08-28 18:59:43 UTC



Bjørn Christie

Dirigent

Serienummer: f98b483c-9008-48c5-a916-680a162b32aa

IP: 176.22.xxx.xxx

2023-08-28 19:26:09 UTC



Penneo dokumentnøgle: 35506-VKNIE-NCIV2-EQENN-DOVBE-V8IZY

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>