

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

CVR-nr. 30509137

Årsrapport for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 9. september 2022.

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 2021/22 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 9. september 2022

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 2021 - 30. juni 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 9. september 2022
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 ejendommenes 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 acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.

Forpligtelser:

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

kr.	Note	2021/22	2020/21
Lejeindtægter		1.387.927	1.359.191
Driftsomkostninger ejendomme		-31.441	-21.122
Værdiregulering ejendomme	4	0	0
Afskrivning af materielle anlægsaktiver		0	-2.255
Bruttoresultat		1.356.486	1.335.814
Administrationsomkostninger	2	-31.785	-31.703
Driftsresultat		1.324.701	1.304.111
Finansielle omkostninger		-6.055	-8.411
Resultat før skat		1.318.646	1.295.700
Skat af årets resultat	3	-290.101	-285.054
Årets resultat		1.028.545	1.010.646
Resultatdisponering			
Udbytte for regnskabsåret		800.000	500.000
Overført overskud		228.545	510.646
Årets resultat		1.028.545	1.010.646

Balance 30. juni**Aktiver**

kr.	Note	2021/22	2020/21
Langfristede aktiver			
Investeringsejendomme	4	9.442.013	9.442.013
Materielle aktiver		9.442.013	9.442.013
Langfristede aktiver		9.442.013	9.442.013
Kortfristede aktiver			
Diverse tilgodehavender		0	3.854
Tilgodehavender		0	3.854
Likvide beholdninger		959.155	424.860
Kortfristede aktiver		959.155	428.714
Aktiver		10.401.168	9.870.727

Balance 30. juni**Passiver**

kr.	Note	2021/22	2020/21
Egenkapital			
Selskabskapital		135.000	135.000
Overført overskud		6.868.783	6.640.238
Foreslået udbytte for regnskabsåret		800.000	500.000
Egenkapital		7.803.783	7.275.238
Hensatte forpligtelser			
Hensættelse til udskudt skat		769.478	693.135
Hensatte forpligtelser		769.478	693.135
Forpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	5	657.544	759.905
Langfristede forpligtelser		657.544	759.905
Gæld til realkreditinstitutter	5	102.972	103.272
Leverandører af tjenesteydelser		10.962	10.714
Selskabsskat		171.827	173.464
Anden gæld		884.602	854.999
Kortfristede forpligtelser		1.170.363	1.142.449
Forpligtelser		1.827.907	1.902.354
Passiver		10.401.168	9.870.727
Hovedaktivitet	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Usikkerhed ved værdiansættelse af investeringsejendomme	7		

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Overført overskud</u>	<u>Foreslået udbytte</u>	<u>Egenkapital</u>
Egenkapital 1. juli 2020	135.000	6.129.592	0	6.264.592
Årets resultat	<u>0</u>	<u>510.646</u>	<u>500.000</u>	<u>1.010.646</u>
Egenkapital 30. juni 2021	135.000	6.640.238	500.000	7.275.238
Betalt udbytte	0	0	-500.000	-500.000
Årets resultat	<u>0</u>	<u>228.545</u>	<u>800.000</u>	<u>1.028.545</u>
Egenkapital 30. juni 2022	<u>135.000</u>	<u>6.868.783</u>	<u>800.000</u>	<u>7.803.783</u>

Noter

kr.	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</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	213.758	211.369
Regulering af udskudt skat	<u>76.343</u>	<u>73.685</u>
	<u>290.101</u>	<u>285.054</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>13,1%</u>	 <u>12,8%</u>
 Offentlig ejendomsvurdering	 <u>6.500.000</u>	 <u>6.500.000</u>
Følsomhedsanalyse:		
Dagsværdi hvis afkastprocent stiger med	0,5%	9.095.359
	1,0%	8.773.259
	1,5%	8.473.191
	2,0%	8.192.971
		<u>9.087.136</u>
		<u>8.757.969</u>
		<u>8.451.815</u>
		<u>8.166.343</u>

kr.		<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Ændring i forhold til regnskabsmæssig værdi	0,5%	-346.654	-354.877
	1,0%	-668.754	-684.044
	1,5%	-968.822	-990.198
	2,0%	<u>-1.249.042</u>	<u>-1.275.670</u>
Dagsværdi hvis afkastprocent falder med	0,5%	9.816.138	9.825.734
	1,0%	10.221.134	10.241.965
	1,5%	10.660.987	10.695.020
	2,0%	<u>11.140.399</u>	<u>11.190.013</u>
Ændring i forhold til regnskabsmæssig værdi	0,5%	374.125	383.721
	1,0%	779.121	799.952
	1,5%	1.218.974	1.253.007
	2,0%	<u>1.698.386</u>	<u>1.748.000</u>
5. Gæld til realkreditinstitutter:			
Forfalden i perioden 01.07.2022 - 30.06.2023		102.972	103.272
Forfalden i perioden 01.07.2023 - 30.06.2027		418.741	419.961
Forfalden efter 01.07.2027		<u>238.803</u>	<u>339.944</u>
		<u>760.516</u>	<u>863.177</u>
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser:			
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter på kr.		<u>760.516</u>	<u>863.177</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

2022-09-09 06:38:37 UTC



Bjørn Christie

Bestyrelsesmedlem

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

IP: 176.22.xxx.xxx

2022-09-09 06:38:37 UTC



Yassine Ben Hamouda

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-434783682725

IP: 176.20.xxx.xxx

2022-09-09 07:53:33 UTC



Søren Nielsen

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:34589992-RID:80792835

IP: 80.63.xxx.xxx

2022-09-09 07:59:25 UTC



Bjørn Christie

Dirigent

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

IP: 176.22.xxx.xxx

2022-09-09 08:03:08 UTC



Penneo dokumentnøgle: ZJN3H-6Z58L-WVKGZ-EGA30-LHG8U-8PEDE

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>