

## Bybjerg ApS

Gl Strandvej 304  
3050 Humlebæk  
CVR-nr. 33 15 40 70

## Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 8. juni 2024

**Dirigent**

---

Svend Olhoff

# Indholdsfortegnelse

---

## Side

### **Påtegninger**

Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2

### **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4

### **Årsregnskab 1. januar - 31. december**

Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

# Ledespåtegning

---

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

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Selskabets ledelse anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultatet. Samtidig er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Humblebæk, den 8. juni 2024

## Direktionen

Svend Olhoff

Tim Rix-Møller

# Revisors erklæring

---

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Bybjerg ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bybjerg ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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.

Søborg, den 8. juni 2024

### **2talRevision**

Registreret revisionsfirma  
CVR-nr. 29091331

Morten Thornberg  
registreret revisor  
MNE.nr.: mne30101

# Ledelsesberetning

---

## Selskabsoplysninger

Bybjerg ApS  
Gl Strandvej 304  
3050 Humlebæk

CVR-nr.	33 15 40 70
Stiftelsesdato:	9. september 2010
Hjemstedskommune:	Fredensborg
Regnskabsår:	1. januar - 31. december 2023

## Direktion

Svend Olhoff  
Tim Rix-Møller

## Revisor

2talRevision  
Registreret revisionsfirma  
Medlem af FSR • danske revisorer  
Generatorvej 8D, 1. th.  
2860 Søborg

## Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 8. juni 2024 på selskabets adresse.

# Ledelsesberetning

---

## Beretning

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive ejendomsinvestering og dermed efter ledelsens skøn beslægtet virksomhed.

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

Der vurderes ikke at knytte sig særlige usikkerheder ved indregning og måling i forbindelse med årsrapporten for 2023, og det er ledelsens vurdering, at der ikke knytter sig særlige risici til selskabets virksomhed ud over, hvad der følger af den generelle branche- og samfundsmæssige udvikling.

### **Beskrivelse af udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses af ledelsen som værende tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse for perioden 1. januar til 31. december

---

<u>Note</u>	2023	2022	
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>	
	764.531	655.852	
	<b>Bruttofortjeneste</b>		
2	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-50.264	1.000.000
	<b>Resultat af ordinær drift</b>	<b>714.267</b>	<b>1.655.852</b>
	Finansielle omkostninger	-174.421	-103.863
	<b>Resultat før skat</b>	<b>539.846</b>	<b>1.551.989</b>
1	Skat af årets resultat	-131.076	-341.993
	<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>408.770</b>	<b>1.209.996</b>
	<b>Der foreslås fordelt således:</b>		
	Overført resultat til næste år	408.770	
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>408.770</b>	

## Balance pr. 31. december

---

### Aktiver

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
2 Investeringsejendomme	<u>8.949.736</u>	<u>9.000.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>8.949.736</u></b>	<b><u>9.000.000</u></b>
<b>ANLÆGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>8.949.736</u></b>	<b><u>9.000.000</u></b>
Likvide beholdninger	<u>158.134</u>	<u>83.456</u>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT</b>	<b><u>158.134</u></b>	<b><u>83.456</u></b>
<b>AKTIVER I ALT</b>	<b><u>9.107.870</u></b>	<b><u>9.083.456</u></b>



## Balance pr. 31. december

### Passiver

Note	2023 kr.	2022 kr.
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	4.661.028	4.252.258
<b>EGENKAPITAL I ALT</b>	<b>4.741.028</b>	<b>4.332.258</b>
Hensættelser til udskudt skat	954.851	920.531
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>954.851</b>	<b>920.531</b>
3 Langfristet gæld til banker	2.323.589	2.789.571
3 Deposita, langfristede gældsforpligtelser	209.620	200.965
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>2.533.209</b>	<b>2.990.536</b>
Modtagne forudbetalinger fra kunder	36.347	36.347
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.000	8.000
Gæld til kapitalinteressere	11	4.933
Selskabsskat	90.358	79.183
Anden gæld	155.635	179.375
3 Kortfristet del af langfristet gæld	588.411	522.429
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	20	9.864
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>878.782</b>	<b>840.131</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT</b>	<b>3.411.991</b>	<b>3.830.667</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>	<b>9.107.870</b>	<b>9.083.456</b>
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Medarbejderforhold		

## Egenkapitalopgørelse

---

	2023	2022
	kr.	kr.
<b>Virksomhedskapital</b>		
Saldo primo	80.000	80.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b>80.000</b>	<b>80.000</b>
<b>Overført resultat</b>		
Saldo primo	4.252.258	3.042.262
Årets resultat	408.770	1.209.996
<b>Saldo ultimo</b>	<b>4.661.028</b>	<b>4.252.258</b>

## Noter

---

	2023	2022
	kr.	kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	96.756	87.846
Årets regulering af udskudt skat	34.320	254.320
Regulering af skat vedrørende tidligere år	0	-173
	<u>131.076</u>	<u>341.993</u>
		<b>Investerings- ejendomme</b>
		kr.
<b>2 Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		5.595.770
<b>Kostpris ultimo</b>		<u>5.595.770</u>
Opskrivninger primo		3.404.230
Årets regulering opskrivninger		0
<b>Afskrivninger ultimo</b>		<u>3.404.230</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u>9.000.000</u>

## Noter

---

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort ved den afkastbaserede model, der tager udgangspunkt i kendte samt normaliserede leje- og driftsforhold for de kommende år.

Selskabets ejendom er beliggende i Virum, hvor der er tale om en central beliggende ejendom.

Dagsværdien for investeringsejendomme er opgjort ved anvendelse af følgende forudsætninger:

- Kalkuleret med den oplyste faktiske leje for størstedelen af lejemålet, idet lejen for lejemålet vurderes at være på markedsniveau.
- Kalkuleret inklusiv tomgang i lejemålet
- Kalkuleret med faktiske administrationsomkostninger, idet omkostningerne vurderes at være på markedsniveau.
- Kalkuleret med et afkastkrav på 6,5% før skat (2022: 6,5%):

Ledelsen vurderer at anvendte forudsætninger er retvisende, men er i sagens natur, behæftet med usikkerhed.

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 31. december 2023 er der anvendt 6,5 % før skat.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregende værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav

	<u>-0,50%</u>	<u>Basis</u>	<u>0,50%</u>
	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
Afkastprocent	<u>6,00</u>	<u>6,50</u>	<u>7,00</u>
Dagsværdi	<u>9.695.548</u>	<u>8.949.736</u>	<u>8.310.469</u>
Ændring i dagsværdi	<u>745.812</u>	<u>-50.264</u>	<u>-639.267</u>

## Noter

---

	Gæld i alt 31.12.2023	Afdrag 2024	Langfristet del	Restgæld efter 5 år
<b>3 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til banker	2.912.000	588.411	2.323.589	0
Deposita	209.620	0	209.620	0
	<b>3.121.620</b>	<b>588.411</b>	<b>2.533.209</b>	<b>0</b>

### 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.506 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

### 5 Medarbejderforhold

	2023	2022
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	0	0

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Bybjerg ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 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.

### Resultatopgørelse

#### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af varer og ydelser indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, administration, lokaler, mv.

#### Bruttofortjeneste / Bruttotab

Under henvisning til årsregnskabslovens § 32 har selskabet valgt ikke at vise nettoomsætningen og valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen i posten "Bruttofortjeneste" eller "Bruttotab".

Bruttofortjeneste/bruttotab indeholder omsætningen med fradrag af omkostninger medgået til salget, andre eksterne omkostninger samt andre driftsindtægter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle poster

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

### Skat af årets resultat

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

### Balance

#### Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav danner grundlag for ejendommens dagsværdi.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører investeringsejendommen nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "dagsværdireguleringer af investeringsejendomme".

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital – udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). 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 samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil de forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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, bortset fra poster der føres direkte på egenkapitalen.

### Gældsforpligtelser

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



Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## Svend Olhoff

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Svend Olhoff

Direktør

ID: c74db440-fb96-4f2e-8761-a68d63745d8e

Tidspunkt for underskrift: 09-06-2024 kl.: 11:39:15

Underskrevet med MitID



## Svend Olhoff

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Svend Olhoff

Dirigent

ID: c74db440-fb96-4f2e-8761-a68d63745d8e

Tidspunkt for underskrift: 09-06-2024 kl.: 11:39:15

Underskrevet med MitID



## Tim Rix-Møller

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Tim Rix-Møller

Direktør

ID: 51f621bb-13ad-4106-ac46-1a5b01ce6d3d

Tidspunkt for underskrift: 12-06-2024 kl.: 07:43:57

Underskrevet med MitID



## Morten Thornberg

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

Morten Thornberg

Revisor

ID: 933c8e92-aa3d-43b0-9e15-50e90fff297b

Tidspunkt for underskrift: 12-06-2024 kl.: 07:44:54

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: c1ee18wwtHR251848174

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).