

BYBJERG ApS

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

Årsrapport 2021

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 3. juni 2022

Dirigent

Svend Olhoff

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	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	11

Ledespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 3. juni 2022

Direktionen

Svend Olhoff

Tim Rix-Møller

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 2021 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 3. juni 2022

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:	Humlebæk
Regnskabsår:	1. januar - 31. december 2021

Direktion

Svend Olhoff
Tim Rix-Møller

Revisor

2talRevision
Registreret revisionsfirma
Medlem af FSR • danske revisorer
Generatorvej 37
2860 Søborg

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 3. juni 2022 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 2021, 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 som udgør et overskud på **xxxx t.kr.**, anses af ledelsen for tilfredsstillende

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Bruttofortjeneste	596.896	534.609
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	408.086	0
Resultat før finansielle poster	1.004.982	534.609
Finansielle indtægter	940	0
Finansielle omkostninger	-120.628	-133.548
Resultat før skat	885.294	401.061
1 Skat af årets resultat	-172.904	-88.760
ÅRETS RESULTAT	712.390	312.301
Der foreslås fordelt således:		
Overført resultat til næste år	712.390	
Resultatdisponering i alt	712.390	

Balance

Aktiver

Note	2021 kr.	2020 kr.
Investeringsejendomme	8.000.000	7.591.914
Materielle anlægsaktiver i alt	8.000.000	7.591.914
ANLÆGSAKTIVER I ALT	8.000.000	7.591.914
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	12.108	9.632
Andre tilgodehavender	8.924	51.973
Tilgodehavender i alt	21.032	61.605
Likvide beholdninger	70.381	177.895
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	91.413	239.500
AKTIVER I ALT	8.091.413	7.831.414

Balance**Passiver**

<u>Note</u>	<u>2021</u> <u>kr.</u>	<u>2020</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	3.042.262	2.329.873
EGENKAPITAL I ALT	3.122.262	2.409.873
Hensættelser til udskudt skat	666.211	542.112
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	666.211	542.112
3 Langfristet gæld til banker	3.384.000	3.654.000
4 Deposita, langfristede gældsforpligtelser	197.320	212.140
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.581.320	3.866.140
Modtagne forudbetalinger fra kunder	26.645	26.645
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.000	8.000
Gæld til associerede virksomheder	53.573	193.641
Selskabsskat	70.552	79.495
Anden gæld	183.488	148.010
5 Kortfristet del af langfristet gæld	270.000	168.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	109.362	389.498
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	721.620	1.013.289
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	4.302.940	4.879.429
PASSIVER I ALT	8.091.413	7.831.414
6 Eventualforpligtelser		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Egenkapitalopgørelse

	2021	2020
	kr.	kr.
Virksomhedskapital		
Saldo primo	80.000	80.000
Saldo ultimo	80.000	80.000
Overført resultat		
Saldo primo	2.329.872	2.017.571
Årets resultat	712.390	312.301
Saldo ultimo	3.042.262	2.329.872

Noter

	2021	2020
	kr.	kr.
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	0	0
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	71.478	54.440
Årets regulering af udskudt skat	124.099	34.320
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-22.673	0
	<u>172.904</u>	<u>88.760</u>
		Investerings-
		Ejendomme
		kr.
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		5.595.770
Kostpris ultimo		<u>5.595.770</u>
Årets regulering opskrivninger		408.086
Værdiregulering primo		1.996.144
Afskrivninger ultimo		<u>1.996.144</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>8.000.000</u>

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

Noter

markedsniveau.

- Kalkuleret med et afkastkrav på 7,24% før skat (2020: 7,39%):

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 2021 er der anvendt 7,24 % 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

	-0,50%	Basis	0,50%
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	6,74	7,24	7,74
Dagsværdi	8.913.554	8.000.000	7.483.355
Ændring i dagsværdi	1.321.640	408.086	-108.559

	Gæld i alt 31.12.2021	Afdrag 2022	Langfristet del	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til banker	3.654.000	270.000	3.384.000	0
Deposita	197.320	0	197.320	0
	3.851.320	270.000	3.581.320	0

6 Eventualforpligtelser

Ingen

7 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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BYBJERG ApS for 2021 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.

Investeringsejendomme måles fremover til dagsværdi. Tidligere blev investeringsejendomme indregnet som materielle aktiver og blev derfor målt til kostpris med fradrag af af- og nedskrivninger, da investeringsejendomme ikke er virksomhedens hovedaktivitet. Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

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".

Bruttoresultatet indeholder lejeindtægter med fradrag af omkostninger vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt andre eksterne omkostninger.

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 driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og salg.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Finansielle poster

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

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

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom 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 en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme 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 "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

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

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 gælds metode 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 under-skud, 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, tilknyttede virksomheder 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

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-233871767713
Tidspunkt for underskrift: 03-06-2022 kl.: 20:39:38
Underskrevet med NemID

Svend Olhoff

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-233871767713
Tidspunkt for underskrift: 03-06-2022 kl.: 20:39:38
Underskrevet med NemID

Tim Rix-Møller

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-932885878236
Tidspunkt for underskrift: 05-06-2022 kl.: 09:34:14
Underskrevet med NemID

Morten Thornberg

Som Revisor NEM ID
RID: 1138888827159
Tidspunkt for underskrift: 05-06-2022 kl.: 09:51:29
Underskrevet med NemID

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.

This document has esignatur Agreement-ID: 7843bfrzHk247762284