

BYBJERG ApS

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

Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling, den 9. maj 2023

Dirigent

Svend Olhoff

Indholdsfortegnelse

Side

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	12

Ledespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 9. maj 2023

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 2022 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 9. maj 2023

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 2022

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 9. maj 2023 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 2022, 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

<u>Note</u>	2022	2021
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Bruttofortjeneste	655.852	596.896
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	1.000.000	408.086
Resultat af ordinær drift	1.655.852	1.004.982
Finansielle indtægter	0	940
Finansielle omkostninger	-103.863	-120.628
Resultat før skat	1.551.989	885.294
1 Skat af årets resultat	-341.993	-172.904
ÅRETS RESULTAT	1.209.996	712.390
Der foreslås fordelt således:		
Overført resultat til næste år	1.209.996	
Resultatdisponering i alt	1.209.996	

Balance

Aktiver

<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
2 Investeringsejendomme	9.000.000	8.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	9.000.000	8.000.000
ANLÆGSAKTIVER I ALT	9.000.000	8.000.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	12.108
Andre tilgodehavender	0	8.924
Tilgodehavender i alt	0	21.032
Likvide beholdninger	83.456	70.381
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	83.456	91.413
AKTIVER I ALT	9.083.456	8.091.413

Balance

Passiver

Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital	80.000	80.000
Overført resultat	4.252.258	3.042.262
EGENKAPITAL I ALT	4.332.258	3.122.262
Hensættelser til udskudt skat	920.531	666.211
HENSATTE FORPLIGTELSER I ALT	920.531	666.211
3 Langfristet gæld til banker	2.789.571	3.384.000
3 Deposita, langfristede gældsforpligtelser	200.965	197.320
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.990.536	3.581.320
Modtagne forudbetalinger fra kunder	36.347	26.645
Leverandører af varer og tjenesteydelser	8.000	8.000
Gæld til kapitalinteressenter	4.933	53.573
Selskabsskat	79.183	70.552
Anden gæld	179.375	183.488
3 Kortfristet del af langfristet gæld	522.429	270.000
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	9.864	109.362
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	840.131	721.620
GÆLDSFORPLIGTELSER I ALT	3.830.667	4.302.940
PASSIVER I ALT	9.083.456	8.091.413
4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
5 Medarbejderforhold		

Egenkapitalopgørelse

	2022	2021
	kr.	kr.
Virksomhedskapital		
Saldo primo	80.000	80.000
Saldo ultimo	80.000	80.000
Overført resultat		
Saldo primo	3.042.262	2.329.872
Årets resultat	1.209.996	712.390
Saldo ultimo	4.252.258	3.042.262

Noter

	2022	2021
	kr.	kr.
1 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	87.846	71.478
Årets regulering af udskudt skat	254.320	124.099
Regulering af skat vedrørende tidligere år	-173	-22.673
	<u>341.993</u>	<u>172.904</u>
		Investerings- Ejendomme
		kr.
2 Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		5.595.770
Kostpris ultimo		<u>5.595.770</u>
Opskrivninger primo		2.404.230
Årets regulering opskrivninger		1.000.000
Opskrivninger ultimo		<u>3.404.230</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<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 (2021: 7,24%):

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 2022 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>9.783.201</u>	<u>9.000.000</u>	<u>8.414.085</u>
Ændring i dagsværdi	<u>1.783.201</u>	<u>1.000.000</u>	<u>414.085</u>

Noter

	Gæld i alt 31.12.2022	Afdrag 2023	Langfristet del	Restgæld efter 5 år
3 Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til banker	3.312.000	522.429	2.789.571	0
Deposita	200.965	0	200.965	0
	<u>3.512.965</u>	<u>522.429</u>	<u>2.990.536</u>	<u>0</u>

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

	2022	2021
Gennemsnitligt antal fuldtidsbeskæftigede	<u>0</u>	<u>0</u>

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BYBJERG ApS for 2022 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balance

Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme 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".

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.

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 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.

Anvendt regnskabspraksis

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, gæld til selskabsdeltagere og ledelse samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal 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: 09-05-2023 kl.: 21:35:05

Underskrevet med MitID



Svend Olhoff

Navnet returneret af dansk MitID var:

Svend Olhoff

Dirigent

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

Tidspunkt for underskrift: 09-05-2023 kl.: 21:35:05

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: 09-05-2023 kl.: 21:31:03

Underskrevet med MitID



Morten Thornberg

Navnet returneret af dansk NemID var:

Morten Thornberg

Revisor

ID: 1138888827159

Tidspunkt for underskrift: 09-05-2023 kl.: 21:36:13

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: 9e6b7bsPZRP249964110

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.