

# Ejd.selskabet Bymosevej 17 ApS

Bymosevej 17  
3200 Helsinge

CVR-nr. 34 20 33 85



## Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 8. april 2024

---

Michael Valstorp  
dirigent



**DØSSING & PARTNERE**

Godkendte revisorer

[www.dossing.dk](http://www.dossing.dk)

# Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	1
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	8
Balance pr. 31. december 2023	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Ejd.selskabet Bymosevej 17 ApS  
Bymosevej 17  
3200 Helsingør

CVR-nr.: 34 20 33 85

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023

Stiftet: 1. februar 2012

Hjemsted: Gribskov

### Direktion

Michael Poul Valstorp, direktør  
Lauritz Lykke Smed, direktør

### Revisor

DØSSING & PARTNERE  
Godkendte revisorer  
Roskildevej 12 A  
3400 Hillerød

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Ejd.selskabet Bymosevej 17 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Helsinge, den 12. marts 2024

### Direktion

Michael Poul Valstorp  
direktør

Lauritz Lykke Smed  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### ***Til kapitalejerne i Ejd.selskabet Bymosevej 17 ApS***

Vi har opstillet årsrapporten for Ejd.selskabet Bymosevej 17 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hillerød, den 12. marts 2024

### **DØSSING & PARTNERE**

***Godkendte revisorer  
CVR-nr. 42 49 17 48***

Michael Nielsen  
Registreret revisor  
***mne7552***

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er investering og udlejning af fast ejendom samt anden beslægtede virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har ultimo regnskabsåret modtaget koncerntilskud på kr. 4.000.000 fra moderselskabet Cacoba Invest ApS. Koncerntilskuddet er ført direkte på egenkapitalen.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejd.selskabet Bymosevej 17 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer 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 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 balance-dagen.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af andre driftsindtægter med fradrag af andre eksterne omkostninger.

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter fra udlejning af ejendommen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

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 mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Øvrige bygninger	20-50 år	12 %

Aktiver med en kostpris på under DKK 32.000 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### 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.



## Anvendt regnskabspraksis

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. Udskudt skat måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>463.998</b>	<b>705.199</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-199.231	-154.327
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>264.767</b>	<b>550.872</b>
Finansielle indtægter	1	4.093	0
Finansielle omkostninger	2	-187.007	-107.456
<b>Resultat før skat</b>		<b>81.853</b>	<b>443.416</b>
Skat af årets resultat	3	-18.008	-99.985
<b>Årets resultat</b>		<b>63.845</b>	<b>343.431</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		63.845	343.431
		<b>63.845</b>	<b>343.431</b>

## Balance pr. 31. december 2023

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		10.086.264	8.701.116
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>10.086.264</b>	<b>8.701.116</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>10.086.264</b>	<b>8.701.116</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		70.038	40.316
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		158.472	142.928
Andre tilgodehavender		78.323	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>306.833</b>	<b>183.244</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>81.324</b>	<b>44.879</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>388.157</b>	<b>228.123</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>10.474.421</b>	<b>8.929.239</b>

## Balance pr. 31. december 2023

	Note	2023	2022
		DKK	DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		100.000	100.000
Overført resultat		4.958.729	894.884
<b>Egenkapital</b>		<b>5.058.729</b>	<b>994.884</b>
Hensættelse til udskudt skat		351.441	260.579
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>351.441</b>	<b>260.579</b>
Gæld til realkreditinstitutter		4.114.337	4.359.057
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>4.114.337</b>	<b>4.359.057</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4	245.000	245.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		22.558	59.534
Gæld til tilknyttede virksomheder		327.152	239.248
Gæld til kapitalinteressere		181.589	2.535.224
Anden gæld		173.615	235.713
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>949.914</b>	<b>3.314.719</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.064.251</b>	<b>7.673.776</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>10.474.421</b>	<b>8.929.239</b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

## Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	100.000	894.884	994.884
Årets resultat	0	63.845	63.845
Tilskud fra koncern	0	4.000.000	4.000.000
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b>100.000</b>	<b>4.958.729</b>	<b>5.058.729</b>

## Noter

	2023 DKK	2022 DKK
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	4.093	0
	<b>4.093</b>	<b>0</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	86.389	0
Finansielle omkostninger kapitalinteresser	24.001	25.200
Andre finansielle omkostninger	76.617	82.256
	<b>187.007</b>	<b>107.456</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-72.854	0
Årets udskudte skat	90.862	97.552
Regulering af udskudt skat tidligere år	0	2.433
	<b>18.008</b>	<b>99.985</b>
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	3.120.000	3.367.000
Mellem 1 og 5 år	994.337	992.057
Langfristet del	4.114.337	4.359.057
Inden for et år	245.000	245.000
	<b>4.359.337</b>	<b>4.604.057</b>
<b>5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Udover tinglyst prioritetsgæld, er der ikke afgivet nogen form for pantsætninger eller sikkerheder.		

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Michael Valstorp

Direktør

På vegne af: Ejd.selskabet Bymosevej 17 ApS

Serienummer: mva@piffany.eu

IP: 172.225.xxx.xxx

2024-04-08 14:50:21 UTC



## Lauritz Lykke Smed (CPR valideret)

Direktør

På vegne af: Ejd.selskabet Bymosevej 17 ApS

Serienummer: a18a73b1-56d2-4999-a00a-d9599a1cba65

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-04-09 08:57:02 UTC



## Michael Kjeldgaard Nielsen (CVR valideret)

Døssing & Partnere P/S CVR: 42491748

Registreret revisor

På vegne af: Døssing & Partnere

Serienummer: 6b5fbf63-5cb5-468f-abdf-49b66dbacd81

IP: 195.225.xxx.xxx

2024-04-09 14:59:29 UTC



## Michael Valstorp

Dirigent

På vegne af: Ejd.selskabet Bymosevej 17 ApS

Serienummer: mva@piffany.eu

IP: 104.28.xxx.xxx

2024-04-09 15:39:59 UTC



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 tidsstempelt 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/validator**