



Tlf.: 96 14 27 00  
skive@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Asylgade 1 U, 5. sal  
DK-7800 Skive  
CVR-nr. 20 22 26 70

**BYTORVET A/S**  
**UDSIGTEN 16, 8722 HEDENSTED**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 14. maj 2024

---

Lars Jacob Engbo

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Bytorvet A/S Udsigten 16 8722 Hedensted
	CVR-nr.: 36 94 43 31 Stiftet: 1. juli 2015 Kommune: Hedensted Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Karsten Pedersen, formand Lars Jacob Engbo
<b>Direktion</b>	Lars Jacob Engbo
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Asylgade 1 U, 5. sal 7800 Skive
<b>Pengeinstitut</b>	Danske Bank, Erhverv Kolding Kolding Åpark 8H 8000 Kolding

## LEDELSESPÅTEGNING

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Bytorvet A/S.

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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 14. maj 2024

Direktion:

---

Lars Jacob Engbo

Bestyrelse:

---

Karsten Pedersen  
Formand

---

Lars Jacob Engbo

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejerne i Bytorvet A/S*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Bytorvet A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Skive, den 14. maj 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Morten Hagerup  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne23294

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er køb og salg samt udlejning af fast ejendom og anden dermed beslægtet virksomhed.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.536.991</b>	<b>1.500.436</b>
Personaleomkostninger.....	1	-890.874	-743.726
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-1.577.955	1.566.812
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-931.838</b>	<b>2.323.522</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-538.223	-678.205
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-1.470.061</b>	<b>1.645.317</b>
Skat af årets resultat.....	2	322.796	-363.090
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-1.147.265</b>	<b>1.282.227</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-1.147.265	1.282.227
<b>I ALT</b> .....		<b>-1.147.265</b>	<b>1.282.227</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		33.300.000	31.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>33.300.000</b>	<b>31.500.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>33.300.000</b>	<b>31.500.000</b>
Andre tilgodehavender.....		15.194	15.194
Tilgodehavende selskabsskat.....		17.646	20.290
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>32.840</b>	<b>35.484</b>
Likvide beholdninger.....		187.961	96.783
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>220.801</b>	<b>132.267</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>33.520.801</b>	<b>31.632.267</b>
<b>PASSIVER</b>			
Aktiekapital.....		700.000	700.000
Overført resultat.....		2.359.386	3.506.651
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>3.059.386</b>	<b>4.206.651</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		337.301	684.451
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>337.301</b>	<b>684.451</b>
Gældsbreve.....		1.912.500	1.912.500
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.100.210	5.329.281
Gæld til associerede virksomheder.....		21.530.000	18.337.500
Depositum.....		742.911	658.807
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>29.285.621</b>	<b>26.238.088</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		233.921	233.904
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		24.900	12.710
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		409.329	133.781
Selskabsskat.....		0	682
Anden gæld.....		113.355	81.063
Periodeafgrænsningsposter.....		56.988	40.937
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>838.493</b>	<b>503.077</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>30.124.114</b>	<b>26.741.165</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>33.520.801</b>	<b>31.632.267</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	700.000	3.506.651	4.206.651
Forslag til resultatdisponering.....		-1.147.265	-1.147.265
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>700.000</b>	<b>2.359.386</b>	<b>3.059.386</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager .....	818.486	668.486	
Andre omkostninger til social sikring.....	9.693	6.145	
Andre personaleomkostninger.....	62.695	69.095	
	<b>890.874</b>	<b>743.726</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	24.354	18.392	
Regulering af udskudt skat.....	-347.150	344.698	
	<b>-322.796</b>	<b>363.090</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2023.....		28.410.758	
Tilgang .....		3.377.955	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>		<b>31.788.713</b>	
Opskrivninger 1. januar 2023.....		3.089.242	
Årets opskrivninger .....		-1.577.955	
<b>Opskrivninger 31. december 2023.....</b>		<b>1.511.287</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>		<b>33.300.000</b>	
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1 .....		0	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
	Kontor og retail	Bolig	
Dagsværdi 31. december 2023.....	8.700.000	24.600.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-1.850.000	3.650.000	

## NOTER

### Note

#### Materielle anlægsaktiver (fortsat)

3

##### *Dagsværdi for boligejendom*

Boligejendomme beliggende i Hedensted er anskaffet i årene 2018 til 2020.

Boligejendomme beliggende på Fyn er anskaffet i 2021.

Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for det kommende år vurderes at udgøre 1.125 tkr. hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 990 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 380 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 5-6 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 5-6 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Hedensted.

Dobbelthuset i Svendborg er medtaget til kostpris, der vurderes som den aktuelle markedspris.

##### *Dagsværdi for kontorejendomme*

Kontorejendommene er beliggende i Hedensted, og er anskaffet i 2018.

Kontorejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmode, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for det kommende år vurderes at udgøre 610 tkr. hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 900 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 410 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 6-7 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 6-7 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende kontorejendomme i Hedensted.

#### Langfristede gældsforpligtelser

4

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gældsbreve.....	1.912.500	0	0	1.912.500
Gæld til realkreditinstitutter.....	5.334.131	233.921	4.477.473	5.563.185
Gæld til associerede virksomheder.....	21.530.000	0	0	18.337.500
Depositum.....	742.911	0	0	658.807
	<b>29.519.542</b>	<b>233.921</b>	<b>4.477.473</b>	<b>26.471.992</b>

Gældsbreve og gæld til associerede virksomheder består af lån, som er uopsigelige fra långivers side, hvorfor gælden er anført uden afdrag og med en løbetid på mere end 5 år.

**NOTER**

	<b>Note</b>
<b>Eventualposter mv.</b>	<b>5</b>
<b>Eventualforpligtelser</b> Selskabets ejerkreds har for gældsbreve med en værdi på 1.148 tkr. afgivet en tilbagetrædelseserklæring overfor realkreditinstitut.	
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	<b>6</b>
Til sikkerhed for realkreditinstitutter, 5.215 tkr. er der givet pant i bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 16.958 tkr.	
Til sikkerhed for udgifter til Ejerforeningen, er der givet pant på 285 tkr. i bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 18.461 tkr.	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Bytorvet A/S for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusiv feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat af resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Tilgodehavender

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

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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Skyldig skat 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 af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.

### Periodeafgrænsningsposter, passiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under passiver omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.