



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 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 31. maj 2023

---

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 Søren Peter Ditlevsen
<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 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 31. maj 2023

Direktion:

---

Lars Jacob Engbo

Bestyrelse:

---

Karsten Pedersen  
Formand

---

Lars Jacob Engbo

---

Søren Peter Ditlevsen

## 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 2022, 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 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 31. maj 2023

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	2022 kr.	2021 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.501.084</b>	<b>1.234.055</b>
Personaleomkostninger.....	1	-744.374	-336.369
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.566.812	165.736
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>2.323.522</b>	<b>1.063.422</b>
Andre finansielle omkostninger.....		-678.205	-623.458
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>1.645.317</b>	<b>439.964</b>
Skat af årets resultat.....	2	-363.090	-99.118
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.282.227</b>	<b>340.846</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		1.282.227	340.846
<b>I ALT</b> .....		<b>1.282.227</b>	<b>340.846</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsejendomme.....		31.500.000	29.718.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>31.500.000</b>	<b>29.718.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>31.500.000</b>	<b>29.718.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	204.105
Andre tilgodehavender.....		15.194	15.194
Tilgodehavende selskabsskat.....		20.290	0
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>35.484</b>	<b>219.299</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>96.783</b>	<b>118.442</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>132.267</b>	<b>337.741</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>31.632.267</b>	<b>30.055.741</b>
<b>PASSIVER</b>			
Aktiekapital.....		700.000	700.000
Overført resultat.....		3.506.651	2.224.425
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>4.206.651</b>	<b>2.924.425</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		684.451	339.753
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>684.451</b>	<b>339.753</b>
Gældsbreve.....		1.912.500	2.212.500
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.329.281	5.558.336
Gæld til associerede virksomheder.....		18.337.500	17.637.500
Depositum.....		658.807	628.834
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>26.238.088</b>	<b>26.037.170</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		233.904	233.890
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		12.710	29.643
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		133.781	0
Selskabsskat.....		682	42.656
Anden gæld.....		81.063	239.776
Periodeafgrænsningsposter.....		40.937	208.428
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>503.077</b>	<b>754.393</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>26.741.165</b>	<b>26.791.563</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>31.632.267</b>	<b>30.055.741</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	700.000	2.224.424	2.924.424
Forslag til resultatdisponering.....		1.282.227	1.282.227
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>700.000</b>	<b>3.506.651</b>	<b>4.206.651</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager .....	668.486	319.747	
Andre omkostninger til social sikring.....	6.145	758	
Andre personaleomkostninger.....	69.743	15.864	
	<b>744.374</b>	<b>336.369</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	18.392	62.656	
Regulering af udskudt skat.....	344.698	36.462	
	<b>363.090</b>	<b>99.118</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....		28.195.570	
Tilgang.....		215.188	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>		<b>28.410.758</b>	
Opskrivninger 1. januar 2022.....		1.522.430	
Årets opskrivninger .....		1.566.812	
<b>Opskrivninger 31. december 2022.....</b>		<b>3.089.242</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>		<b>31.500.000</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 2022.....	10.550.000	20.950.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	630.000	1.152.000	

## 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.

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

Det gennemsnitlige driftsafkast for det kommende år vurderes at udgøre 970 tkr. hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1.000 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 103 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.

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

Det gennemsnitlige driftsafkast for det kommende år vurderes at udgøre 661 tkr. hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 900 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 95 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, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 6-7 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende kontorejendomme i Hedensted.

#### Langfristede gældsforpligtelser

4

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gældsbreve.....	1.912.500	0	0	2.212.500
Gæld til realkreditinstitutter.....	5.563.185	233.904	4.692.745	5.792.226
Gæld til associerede virksomheder.....	18.337.500	0	0	17.637.500
Depositum.....	658.807	0	0	628.834
	<b>26.471.992</b>	<b>233.904</b>	<b>4.692.745</b>	<b>26.271.060</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, 5.682 tkr. er der givet pant i bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 31.500 tkr.	
Til sikkerhed for udgifter til Ejerforeningen, er der givet pant på 285.000 kr. i bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 31.500 tkr.	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Bytorvet A/S for 2022 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

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 salgsomkostninger 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.

### **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.