

## **Bykildevej 9 ApS**

**Egeskellet 14  
2000 Frederiksberg**

**CVR-nr. 36 98 67 94**

### **Årsrapport for 2022/23**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 16. november 2023

---

Jeppe Friberg  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning	3
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	8
Balance 30. juni	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Bykildevej 9 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. 30. juni 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Ledelsen indstiller til generalforsamlingen, at årsregnskabet for 2023/24 ikke skal revideres. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Frederiksberg, den 16. november 2023

### **Direktion**

Jakob Christian Sand  
direktør

Jeppe Friberg  
adm. direktør

Generalforsamlingen har besluttet, at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Bykildevej 9 ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Bykildevej 9 ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

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

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.

Hjørring, den 16. november 2023

Abrahamsen Revision  
Statsautoriseret revisor  
CVR-nr. 41 10 94 83

Jesper Abrahamsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne47263

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at købe og sælge fast ejendom og drive udlejningsvirksomhed samt aktiviteter i tilknytning hertil efter direktionens skøn.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på kr. 1.084.290, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på kr. 5.868.090.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for Bykildevej 9 ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2022/23 er aflagt i kr.

### **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.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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 balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste**

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

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Andre driftsindtægter**

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### **Skat af årets resultat**

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

##### ***Investeringsjendomme***

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskontierungsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2023 fastsat ved anvendelse af en afkast-baseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

#### **Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

#### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.



## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Egenkapital**

#### **Udbytte**

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

#### **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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som 'Tilgodehavende sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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. Udskudt skat måles til netrealisationsværdi.

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**

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.

#### **Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
		kr.	kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.239.421</b>	<b>827.341</b>
<b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>		<b>1.239.421</b>	<b>827.341</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>1.239.421</b>	<b>827.341</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-1.964.310</u>	<u>1.653.167</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-724.889</b>	<b>2.480.508</b>
Finansielle omkostninger	2	<u>-666.005</u>	<u>-524.526</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.390.894</b>	<b>1.955.982</b>
Skat af årets resultat		<u>306.604</u>	<u>-464.598</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-1.084.290</u></b>	<b><u>1.491.384</u></b>
Overført resultat		<u>-1.084.290</u>	<u>1.491.384</u>
		<b><u>-1.084.290</u></b>	<b><u>1.491.384</u></b>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
		kr.	kr.
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme		<u>22.446.675</u>	<u>24.410.985</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>22.446.675</u>	<u>24.410.985</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>22.446.675</u>	<u>24.410.985</u>
Andre tilgodehavender		<u>883</u>	<u>8.258</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<u>883</u>	<u>8.258</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>90.266</u>	<u>49.289</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>91.149</u>	<u>57.547</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>22.537.824</u>	<u>24.468.532</u>

## Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2022/23</u> kr.	<u>2021/22</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>5.818.090</u>	<u>6.902.380</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>5.868.090</u></b>	<b><u>6.952.380</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>1.385.536</u>	<u>1.816.748</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>1.385.536</u></b>	<b><u>1.816.748</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		7.195.618	7.454.288
Gæld til tilknyttede virksomheder		7.122.680	7.356.717
Skyldigt sambeskatningsbidrag		<u>124.608</u>	<u>84.766</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>14.442.906</u></b>	<b><u>14.895.771</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	343.432	257.342
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	23.551
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.817	1.817
Periodeafgrænsningsposter		31.100	41.630
Deposita		<u>439.943</u>	<u>479.293</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>841.292</u></b>	<b><u>803.633</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>15.284.198</u></b>	<b><u>15.699.404</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>22.537.824</u></b>	<b><u>24.468.532</u></b>

## Egenkapitalopgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. juli 2022	50.000	6.902.380	6.952.380
Årets resultat	0	-1.084.290	-1.084.290
<b>Egenkapital 30. juni 2023</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>5.818.090</u></b>	<b><u>5.868.090</u></b>

## Noter

	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
	kr.	kr.
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	556.845	337.408
Andre finansielle omkostninger	<u>109.160</u>	<u>187.118</u>
	<u><b>666.005</b></u>	<u><b>524.526</b></u>
		<u>2022/23</u>
		kr.
<b>3 Oplysning om dagsværdi</b>		
<b>Investerings ejendomme</b>		
Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen		<u>-1.964.310</u>
Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo		<u>22.446.675</u>

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Kostpris 1. juli 2022	<u>16.027.336</u>
Kostpris 30. juni 2023	<u>16.027.336</u>
Værdireguleringer 1. juli 2022	8.383.649
Årets værdireguleringer	<u>-1.964.310</u>
Værdireguleringer 30. juni 2023	<u>6.419.339</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023</b>	<b><u><u>22.446.675</u></u></b>

### Oplysning om forudsætninger for dagsværdiberegninger af aktiver og forpligtelser

Selskabets investeringsejendomme består af 19 boligejendomme beliggende dels i København og dels i Nykøbing Falster og Sakskøbing.

Investeringssejendommene måles til dagsværdi ved anvendelse af en afkastbaseret model. Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametresåsom type, beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

### Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Driftsomkostningerne udgør 29 % lejeindtægterne.

Vedligeholdelsesomkostninger udgør 5 % af lejeindtægterne.

## Noter

### 4 Aktiver der måles til dagsværdi (Fortsat)

#### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2022 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 4 % - 9 %. Det kan opgøres til 5,31 %.

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investeringsejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

	-0,50%	Basis	0,50 %
Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	kr.	kr.	kr.
Afkastprocent	4,81	5,31	5,81
Dagsværdi	24.786.884	22.446.675	20.520.639
Ændring i dagsværdi	2.340.209	0	-1.926.036

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2022	Gæld 30. juni 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	7.711.630	7.454.284	258.666	6.148.202
Gæld til tilknyttede virksomheder	7.356.717	7.122.680	0	0
Skyldigt sambeskatningsbidrag	84.766	209.374	84.766	0
	<b>15.153.113</b>	<b>14.786.338</b>	<b>343.432</b>	<b>6.148.202</b>

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med Friberg & Sand ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.



## **Noter**

### **7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 7.454, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør t.kr. 22.447.