



REVISORFIRMAET  
**LYSEHØJ**

## **Byens Huse ApS**

Vintapperbuen 19

4070 Kirke Hyllinge

CVR-nr. 37975184

## **Årsrapport for 2022**

6. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 24. marts 2023

---

Tommy Meisler Nielsen  
Dirigent

**Indholdsfortegnelse**

|                          |    |
|--------------------------|----|
| Ledelsespåtegning        | 3  |
| Virksomhedsoplysninger   | 4  |
| Ledelsesberetning        | 5  |
| Anvendt regnskabspraksis | 6  |
| Resultatopgørelse        | 9  |
| Balance                  | 10 |
| Egenkapitalopgørelse     | 12 |
| Noter                    | 13 |

**Byens Huse ApS**

## **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for Byens Huse 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Revisorfirmaet Lysehøj ApS har ydet assistance i forbindelse med opstilling af årsrapporten

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kirke Hyllinge, den 24. marts 2023

### **Direktion**

Tommy Meisler Nielsen  
Adm. direktør

Dennis Meisler Nielsen  
Direktør

**Byens Huse ApS**

## **Virksomhedsoplysninger**

|                     |   |
|---------------------|---|
| <b>Virksomheden</b> | Byens Huse ApS<br>Vintapperbuen 19<br>4070 Kirke Hyllinge |
| CVR-nr.             | 37975184  |
| Stiftelsesdato      | 29. august 2016   |
| Hjemsted            | Lejre   |
| Regnskabsår         | 1. januar 2022 - 31. december 2022                        |
| <b>Direktion</b>    | Tommy Meisler Nielsen<br>Dennis Meisler Nielsen           |

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive virksomhed med udlejning og salg af ejendomme og hermed forbundet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. -127.255, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 2.520.756, og en egenkapital på kr. 332.695.

### Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Generelt**

Årsrapporten for Byens Huse ApS for 2022 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 tidligere år.

### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

### **Generelt**

#### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## **Resultatopgørelsen**

### **Bruttofortjeneste og -tab**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter varekøb med fradrag af rabatter, omkostninger til underleverandører samt forskydning i varebeholdningerne.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

## Anvendt regnskabspraksis

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

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

### 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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Aktiver med en kostpris på under 31.000 kr. pr. enhed indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

|           | <b>Brugstid</b> | <b>Restværdi</b> |
|-----------|-----------------|------------------|
| Bygninger | 50 år           | 0%               |

Der afskrives ikke på grunde

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne 'Andre driftsindtægter' og 'Andre driftsomkostninger'.

### Tilgodehavender

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

## Anvendt regnskabspraksis

### Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

### Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

### Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

### Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.



## Resultatopgørelse

|   | Note | 2022<br>kr.     | 2021<br>kr.      |
|---|------|-----------------|------------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                          |      | <b>772.788</b>  | <b>1.995.749</b> |
| Personaleomkostninger                             |      | 0               | 0                |
| Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver |      | -29.712         | -40.746          |
| Andre driftsomkostninger                          |      | -354.753        | 0                |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>            |      | <b>388.323</b>  | <b>1.955.003</b> |
| Andre finansielle indtægter                       |      | 0               | 30               |
| Andre finansielle omkostninger                    |      | -532.177        | -932.100         |
| <b>Resultat før skat</b>                          |      | <b>-143.854</b> | <b>1.022.933</b> |
| Skat af årets resultat                            | 2    | 16.599          | -225.042         |
| <b>Årets resultat</b>                             |      | <b>-127.255</b> | <b>797.891</b>   |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>            |      |                 |                  |
| Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen   |      | 100.000         | 114.400          |
| Overført resultat                                 |      | -227.255        | 683.491          |
| <b>Resultatdisponering</b>                        |      | <b>-127.255</b> | <b>797.891</b>   |

Byens Huse ApS

Balance 31. december 2022

|                                     | Note | 2022<br>kr.      | 2021<br>kr.      |
|-------------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>Aktiver</b>                      |      |                  |                  |
| Grunde og bygninger                 | 3    | 2.079.208        | 2.673.803        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>     |      | <b>2.079.208</b> | <b>2.673.803</b> |
| Andre værdipapirer og kapitalandele |      | 175.000          | 0                |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>    |      | <b>175.000</b>   | <b>0</b>         |
| <b>Anlægsaktiver</b>                |      | <b>2.254.208</b> | <b>2.673.803</b> |
| Andre tilgodehavender               |      | 0                | 237.873          |
| <b>Tilgodehavender</b>              |      | <b>0</b>         | <b>237.873</b>   |
| <b>Likvide beholdninger</b>         |      | <b>266.548</b>   | <b>558.740</b>   |
| <b>Omsætningsaktiver</b>            |      | <b>266.548</b>   | <b>796.613</b>   |
| <b>Aktiver</b>                      |      | <b>2.520.756</b> | <b>3.470.416</b> |

## Balance 31. december 2022

|   | Note | 2022<br>kr.      | 2021<br>kr.      |
|---|------|------------------|------------------|
| <b>Passiver</b>   |      |                  |                  |
| Virksomhedskapital  |      | 50.000           | 50.000           |
| Overført resultat   |      | 182.695          | 409.949          |
| Udbytte for regnskabsåret   |      | 100.000          | 114.400          |
| <b>Egenkapital</b>  |      | <b>332.695</b>   | <b>574.349</b>   |
| Hensættelser til udskudt skat   |      | 0                | 56.243           |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>   |      | <b>0</b>         | <b>56.243</b>    |
| Gæld til kreditinstitutter  |      | 1.194.835        | 1.593.466        |
| Deposita  |      | 213.750          | 217.750          |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                                      | 4    | <b>1.408.585</b> | <b>1.811.216</b> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser                          |      | 24.800           | 49.100           |
| Gæld til kreditinstitutter  |      | 300.000          | 500.000          |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                                    |      | 10.000           | 10.000           |
| Selskabsskat  |      | 19.644           | 0                |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring |      | 0                | 1                |
| Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse                                    |      | 425.032          | 469.507          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                                      |      | <b>779.476</b>   | <b>1.028.608</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>   |      | <b>2.188.061</b> | <b>2.839.824</b> |
| <b>Passiver</b>   |      | <b>2.520.756</b> | <b>3.470.416</b> |
| Eventualforpligtelser   | 5    |                  |                  |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger                                       | 6    |                  |                  |

## Byens Huse ApS

### Egenkapitalopgørelse

|                                      | <b>Virksomheds<br/>kapital</b> | <b>Overført<br/>resultat</b> | <b>Udbytte for<br/>regnskabs-<br/>året</b> | <b>I alt</b>   |
|--------------------------------------|--------------------------------|------------------------------|--|----------------|
| Egenkapital 1. januar 2022           | 50.000                         | 409.949                      | 114.400                                    | 574.349        |
| Foreslået udbytte                    |                                |                              | 100.000                                    | 100.000        |
| Betalt udbytte                       |                                |                              | -114.400                                   | -114.400       |
| Årets resultat                       |                                | -227.255                     |  | -227.255       |
| <b>Egenkapital 31. december 2022</b> | <b>50.000</b>                  | <b>182.694</b>               | <b>100.000</b>                             | <b>332.694</b> |

## Noter

|                                   | 2022     | 2021     |
|-----------------------------------|----------|----------|
| <b>1. Personaleomkostninger</b>   |          |          |
| Gennemsnitligt antal beskæftigede | <u>1</u> | <u>1</u> |

Selskabet har ingen ansatte foruden direktøren. Direktøren modtager ikke vederlag.

**2. Skat af årets resultat**

|                            |                       |                       |
|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Årets aktuelle skat        | 39.644                | 0                     |
| Regulering af udskudt skat | <u>-56.243</u>        | <u>225.042</u>        |
|                            | <b><u>-16.599</u></b> | <b><u>225.042</u></b> |

**3. Grunde og bygninger**

|   |                         |                         |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Kostpris primo  | 2.714.549               | 1.442.496               |
| Tilgang i årets løb, herunder forbedringer                  | 40.223                  | 3.527.241               |
| Afgang i årets løb  | <u>-616.204</u>         | <u>-2.255.188</u>       |
| <b>Kostpris ultimo</b>                                      | <b><u>2.138.568</u></b> | <b><u>2.714.549</u></b> |
| Af- og nedskrivninger primo                                 | -40.746                 |                         |
| Årets afskrivninger   | -29.712                 | -40.746                 |
| Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver | <u>11.098</u>           |                         |
| <b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>                         | <b><u>-59.360</u></b>   | <b><u>-40.746</u></b>   |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>                         | <b><u>2.079.208</u></b> | <b><u>2.673.803</u></b> |

**4. Langfristede gældsforpligtelser**

|                            | Gæld 31.<br>december<br>2022 | Afdrag<br>næste år   | Restgæld efter<br>efter 5 år |
|----------------------------|------------------------------|----------------------|------------------------------|
| Gæld til kreditinstitutter | 1.194.835                    | 24.800               | 847.075                      |
| Deposita                   | <u>213.750</u>               |                      | <u>217.750</u>               |
|                            | <b><u>1.408.585</u></b>      | <b><u>24.800</u></b> | <b><u>1.064.825</u></b>      |

**5. Eventualforpligtelser**

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

**6. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger**

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter, t.kr. 1.220, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør t.kr. 2.079.