



Bytoften 1 ApS

Papirfabrikken 26 tv
8600 Silkeborg
CVR-nr. 38358286

Årsrapport 01.10.2022 - 30.09.2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
15.04.2024

Daniel Høj
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2022/23	7
Balance pr. 30.09.2023	8
Egenkapitalopgørelse for 2022/23	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Bytoften 1 ApS
Papirfabrikken 26 tv
8600 Silkeborg

CVR-nr.: 38358286
Hjemsted: Silkeborg
Regnskabsår: 01.10.2022 - 30.09.2023

Direktion

Daniel Høj, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023 for Bytoften 1 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.09.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 15.04.2024

Direktion

Daniel Høj
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i Bytoften 1 ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Bytoften 1 ApS for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023 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. 30.09.2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2022 - 30.09.2023 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.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

Uden at modificere vores konklusion gør vi opmærksom på, at der er væsentlig usikkerhed, der kan rejse betydelig tvivl om selskabets mulighed for at fortsætte driften. Vi henviser til note 1, hvor det fremgår, at selskabet er afhængig af, at der enten indgås aftale om udvidelse af de nuværende kreditrammer, aftale om opnåelse af ny finansiering, eller at projektet sælges enten helt eller delvist. Disse betingelser er en forudsætning for virksomhedens fortsatte drift.

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.

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.

Silkeborg, den 15.04.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

Bo Blaabjerg Odgaard

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne32122

Nicolaj Haarup

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne46613

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udvikling og opførelse af fast ejendom til senere udlejning.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2022/23

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		(552.077)	(232.988)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		48.678.547	0
Driftsresultat		48.126.470	(232.988)
Andre finansielle indtægter		314	0
Andre finansielle omkostninger	2	(27.713.273)	(16.390.942)
Resultat før skat		20.413.511	(16.623.930)
Skat af årets resultat	3	(8.291.775)	628.000
Årets resultat		12.121.736	(15.995.930)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		12.121.736	(15.995.930)
Resultatdisponering		12.121.736	(15.995.930)

Balance pr. 30.09.2023

Aktiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Investeringsejendomme		314.799.752	0
Materielle aktiver under udførelse		0	185.896.603
Materielle aktiver	4	314.799.752	185.896.603
Anlægsaktiver		314.799.752	185.896.603
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5	126.109.017	80.996.723
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		0	350.000
Periodeafgrænsningsposter		183.262	0
Tilgodehavender		126.292.279	81.346.723
Likvide beholdninger	6	4.756.106	13.286.519
Omsætningsaktiver		131.048.385	94.633.242
Aktiver		445.848.137	280.529.845

Passiver

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		1.128.250	(10.993.486)
Egenkapital		1.178.250	(10.943.486)
Udskudt skat		8.424.000	152.000
Hensatte forpligtelser		8.424.000	152.000
Ansvarlig lånekapital	7	14.620.833	0
Anden gæld		0	208.953.430
Langfristede gældsforpligtelser	8	14.620.833	208.953.430
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	268.066.880	0
Deposita		1.222.000	296.700
Leverandører af varer og tjenesteydelser		415.632	55.140
Gæld til tilknyttede virksomheder	9	151.835.484	82.015.011
Anden gæld		85.058	1.050
Kortfristede gældsforpligtelser		421.625.054	82.367.901
Gældsforpligtelser		436.245.887	291.321.331
Passiver		445.848.137	280.529.845
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	10		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	11		

Egenkapitalopgørelse for 2022/23

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	(15.938.696)	(15.888.696)
Rettelse af væsentlige fejl	0	4.945.210	4.945.210
Korrigeret egenkapital primo	50.000	(10.993.486)	(10.943.486)
Årets resultat	0	12.121.736	12.121.736
Egenkapital ultimo	50.000	1.128.250	1.178.250

Noter

1 Going concern

Regnskabet er aflagt efter princippet for going concern. Selskabet er i gang med at opføre en ejendom bestående af tre etaper. Pr. 30.09.2023 er to af de tre etaper færdige, mens den sidste etape forventes at blive færdiggjort i første halvdel af 2024. Det nuværende likviditetsberedskab for færdiggørelse af 3. etape er ikke fuldt på plads. Selskabets kreditrammer med långiver er formelt udløbet d. 01.12.2023.

Det er ledelsens klare vurdering, at selskabet enten kan få udvidet de nuværende kreditrammer eller kan opnå en ny finansiering af de to færdigopførte etaper. I regnskabsåret er der tilført 14,5 mio. kr. i ny finansiering fra ekstern investor. Der pågår endvidere forhandlinger vedrørende salg af etape 1 eller projektet som helhed, som vil frigive likviditet til at færdiggøre projektet.

Ledelsen har derfor ved regnskabsaflæggelsen forudsat, at der opnås den nødvendige finansiering og har derfor aflagt årsregnskabet under forudsætning af virksomhedens fortsatte drift.

2 Andre finansielle omkostninger

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Renteomkostninger i øvrigt	13.179.090	190.941
Øvrige finansielle omkostninger	14.534.183	16.200.001
	27.713.273	16.390.942

I posten øvrige finansielle omkostninger indgår en nedskrivning på fordring hos koncernselskab. Denne udgør 4,4 mio. kr. i 2022/23 og 13,3 mio. kr. i 2021/22.

3 Skat af årets resultat

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Ændring af udskudt skat	8.272.000	(278.000)
Regulering vedrørende tidligere år	19.775	0
Refusion i sambeskatning	0	(350.000)
	8.291.775	(628.000)

4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Materielle aktiver under udførelse kr.
Kostpris primo	0	185.896.603
Overførsler	266.121.205	(266.121.205)
Tilgange	0	80.224.602
Kostpris ultimo	266.121.205	0
Årets dagsværdireguleringer	48.678.547	0
Dagsværdireguleringer ultimo	48.678.547	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	314.799.752	0
Årets indregnede renter	0	9.956.271

Op- og nedskrivninger af investeringsejendommene sker på grundlag af regnskabsmæssige vurderinger på baggrund af markedsværdiberegninger ud fra nettolejen.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 4% pr. 30.09.2023.

En forøgelse af afkastkravet på 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 20,0 mio.kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,25%-point vil forøge værdien med 22,7 mio.kr. I den afkastbaserede model er der kalkuleret med et budgetteret resultat for ejendommene på 13,6 mio.kr.

Størrelsen på ejendommene udgør 8.911 m², der består af beboelsesudlejning.

Ejendommene er beliggende i Aarhus. Lejemålene, der anvendes som boligudlejning, kan af lejer opsiges med 3 måneders varsel.

5 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder

Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder består af udlån til totalentreprenøren.

6 Likvide beholdninger

Likvide beholdninger inkluderer indestående på deponeringskonti på 2.037 t.kr. Beløbet blev deponeret i forbindelse med, at selskabet erhvervede udviklingsprojektet i 2017, og står til sikkerhed for selskabets forpligtelser om at etablere p-pladser og udearealer overfor køber. Deponeringsbeløbet frigives, når forpligtelsen er opfyldt.

7 Ansvarlig lånekapital

Det ansvarlige lån henstår uopsigeligt for kreditorss side. Lånet afdrages i takt med at driften og likviditeten tillader det. Indtil da er lånet afdragsfrit. Lånet forrentes med 5% der tilskrives hovedstolen.

Lånet er ydet som ansvarlig lånekapital og træder tilbage for selskabets øvrige kreditorer bortset fra kreditorer efterstillet simple fordringer ved konkurs samt andre tilsvarende ansvarlige lån.

8 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2022/23 kr.	Forfald efter 12 måneder 2022/23 kr.
Ansvarlig lånekapital	0	14.620.833
Anden gæld	268.066.880	0
	268.066.880	14.620.833

Efter 5 år udgør restgælden 0 kr. for posten "Anden gæld", mens den udgør 14.620.933 for "Ansvarlig lånekapital".

9 Gæld til tilknyttede virksomheder

Gæld til tilknyttede virksomheder omfatter omkostninger til opførelse af byggeri, som er afholdt søsterselskabet.

10 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med 4F Invest ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber.

11 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for anden gæld er der stillet sikkerhed i ejendommen ved udstedelse af ejerpantebreve på nom. 276.000 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør 292.752 t.kr. pr. 30.09.2023.

Derudover er der etableret virksomhedspant på 3 mio.kr. med sikkerhed i lagre af råvarer, simple fordringer og driftsmateriel. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte aktiver udgør 0 kr. pr. 30.09.2023.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Væsentlige fejl i tidligere år

Der er i forbindelse med regnskabsaflæggelsen 2022/23 konstateret fejl i årsrapporterne for tidligere år, vedrørende opgørelsen af kostprisen for selskabets investeringsejendom. Da fejlene påvirker det retvisende billede i tidligere års årsregnskaber, er korrektionen heraf behandlet efter ÅRL §54, således at effekten er indregnet direkte på egenkapitalen pr. 01.10.2022.

Den samlede korrektion som følge af ovenstående udgør:

Egenkapital pr. 01.10.2021: 4.945 t.kr. efter skat

Aktivsum pr. 01.10.2021: 4.945 t.kr.

Resultatmæssig korrektion for 2021/22: 0 t.kr.

Samlet egenkapitalpåvirkning 01.10.2022: 4.945 t.kr.

Resultatmæssig påvirkning for 2022/23: 4.945 t.kr. før skat og 3.857 t.kr. efter skat.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle aktiver

Grunde og bygninger, produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån til finansiering af fremstilling af materielle aktiver indregnes i kostprisen, hvis de vedrører fremstillingsperioden. Alle øvrige finansieringsomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.