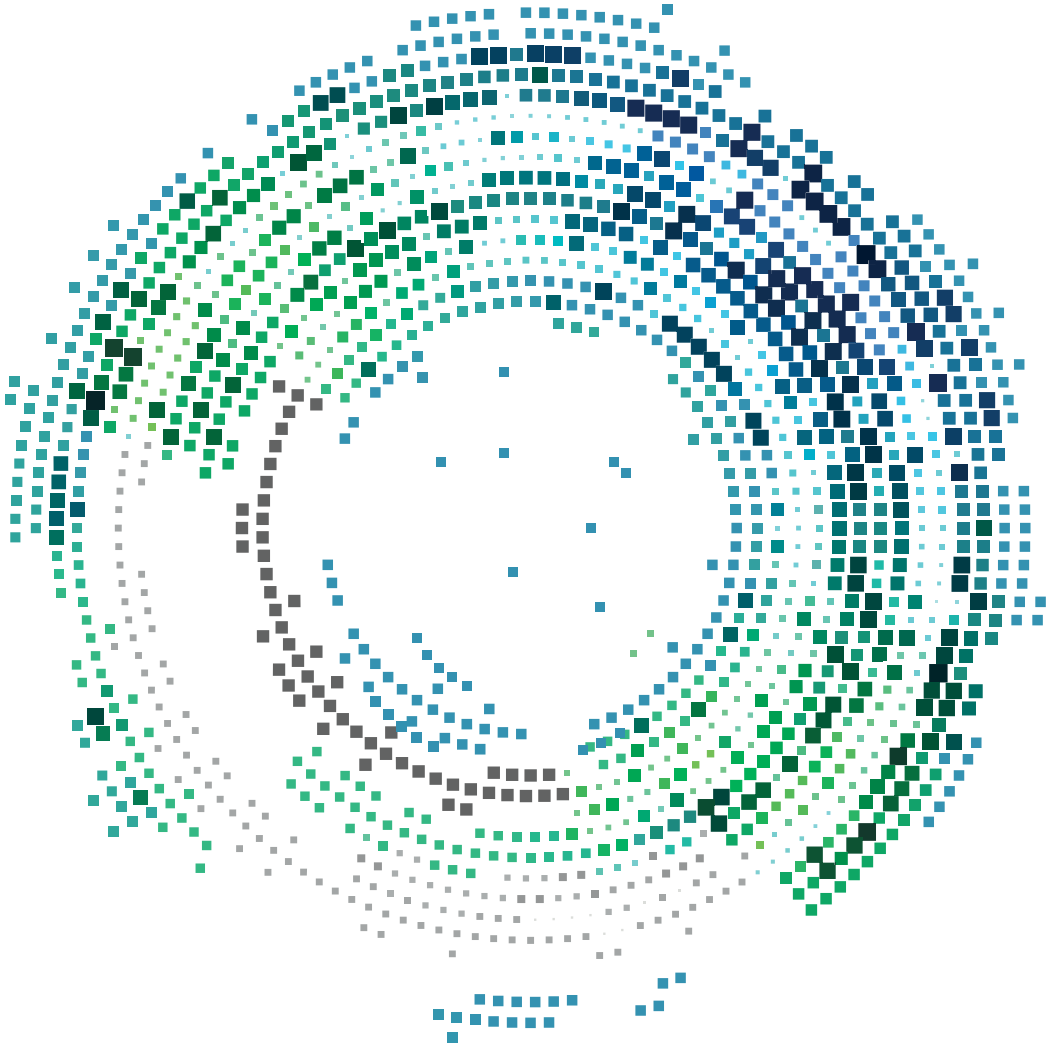
Deloitte.



Bytoften 1 ApS

E Christensens Vej 49
7430 Ikast
CVR-nr. 38358286

Årsrapport 01.01.2020 - 30.06.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 09.01.2022

Daniel Høj
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse for 2020/21	9
Balance pr. 30.06.2021	10
Egenkapitalopgørelse for 2020/21	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Bytoften 1 ApS

E Christensens Vej 49

7430 Ikast

CVR-nr.: 38358286

Hjemsted: Ikast-brande

Regnskabsår: 01.01.2020 - 30.06.2021

Direktion

Daniel Høj, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Papirfabrikken 26
8600 Silkeborg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 30.06.2021 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. 30.06.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 30.06.2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 09.01.2022

Direktion

Daniel Høj
direktør

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i Bytoften 1 ApS

Revisionspåtegningen på årsregnskabet

Konklusion med forbehold

Vi har revideret årsregnskabet for Bytoften 1 ApS for regnskabsåret 01.01.2020 - 30.06.2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet bortset fra den mulige indvirkning af det forhold, der er beskrevet i "Grundlag for konklusion med forbehold", giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 30.06.2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion med forbehold

Selskabet har indregnet deres ejendomsprojekt der er under opførelse til kostpris. Ejendommen er medtaget til en værdi på 98.464 t.kr. i balancen pr. 30.06.2021. Vi har ikke kunnet opnå tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for den medtagne værdi af kostprisen på ejendomsprojektet, idet ledelsen ikke har været i stand til at kunne fremvise os bilag på de aktiverede tilgange, men alene sandsynliggjort at det vedrører arbejde som tidligere totalentreprenør har udført. Som følge heraf af har vi ikke været i stand til at vurdere om kostprisen er korrekt og ejendommens kostpris kan derfor være overvurderet med op til 23,7 mio. kr. svarende til de bilag vi ikke har kunne opnå et tilstrækkeligt og egnet revisionsbevis for.

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion med forbehold.

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 i gang med at opføre et ejendomsprojekt, hvor der på nuværende tidspunkt ikke foreligger dokumentation for finansieringen af det samlede byggeri. De nuværende kreditfaciliteter dækker alene en del opførelse af byggeriet. Det er dog ledelsens vurdering, at der kan opnås en finansiering til brug for færdiggørelsen af projektet eller alternativt ske et delsalg af projektet i takt med at det færdiggøres. Denne finansiering er derfor 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

- Tager vi stilling til, om den anvendte regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision 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 revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er herudover 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.

Erklæring i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Overtrædelse af selskabslovens bestemmelser om selvfinansiering

Selskabet har i strid med selskabslovens §206, stk. 1, direkte stillet midler til rådighed for tredjemands erhvervelse af kapitalandele i selskabet. Den tidligere ledelse kan ifalde ansvar herfor.

Overtrædelse af bogføringsloven

Selskabet ikke har overholdt bogføringslovgivningens krav om, at bogføringen skal tilrettelægges og udføres i overensstemmelse med god bogføringsskik under hensyn til virksomhedens art og omfang. Derudover har tidligere ledelse ikke udleveret bogføringsmateriale og bilag for en periode i løbet af regnskabsåret.

Der er dog fremskaffet de største og væsentligste bilag til regnskabsaflæggelsen.

Selskabets tidligere ledelse kan ifalde ansvar for overtrædelsen af bogføringslovgivningen.

Overtrædelse af årsregnskabslovens bestemmelser om indsendelse af årsrapport

Selskabet har aflagt årsrapporten for perioden 1. januar 2020 – 30. juni 2021 for sent i forhold til bestemmelserne i årsregnskabsloven § 138, hvorved ledelsen kan ifalde ansvar.

Silkeborg, den 09.01.2022

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.

Beskrivelse af væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold
Årets resultat udviser et overskud på 5.219 t.kr. i forhold til et underskud på 1.045 t.kr. sidste år.

Regnskabsåret er positiv påvirket af, at der i årets løb har været solgt en række byggeretter med en samlet fortjeneste på 15,5 mio. kr.

Derudover har den nye ledelse i selskabet konstateret, at der ved et tidligere ejerskifte af selskabet er optaget gæld i selskabet, som er anvendt til betaling af købesummen for anparterne i selskabet. Derfor opstod der en fordring mod det nu tidligere moderselskab Domus Europa Holding ApS på 7 mio. kr. Som følge af, at dette selskab nu er under konkurs, er fordringen nedskrevet til 0 kr.

Regnskabet er aflagt efter princippet for going concern. Selskabet har på nuværende tidspunkt ikke opnået finansiering for den samlede byggesum, men har alene tilsagn der dækker til en delopførelse af projektet. Der skal derfor findes en restfinansiering for at være i stand til at færdiggøre byggeriet. Der henvises til nærmere omtale i note 1.

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

Resultatopgørelse for 2020/21

	Note	2020/21 kr.	2019 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		**15.442.382**	**(1.078.442)**
Andre finansielle indtægter		123	0
Nedskrivning af finansielle aktiver		(7.001.905)	0
Andre finansielle omkostninger		(74.818)	(43.752)
Resultat før skat		**8.365.782**	**(1.122.194)**
Skat af årets resultat	2	(3.147.089)	76.768
Årets resultat		**5.218.693**	**(1.045.426)**
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		5.218.693	(1.045.426)
Resultatdisponering		**5.218.693**	**(1.045.426)**

Balance pr. 30.06.2021

Aktiver

	Note	2020/21 kr.	2019 kr.
Materielle aktiver under udførelse		98.464.204	0
Materielle aktiver	3	**98.464.204**	**0**
Anlægsaktiver		**98.464.204**	**0**
Fremstillede varer og handelsvarer		0	65.733.914
Varebeholdninger		**0**	**65.733.914**
Andre tilgodehavender		0	76.768
Tilgodehavender		**0**	**76.768**
Likvide beholdninger		**30.679.561**	**4.753.036**
Omsætningsaktiver		**30.679.561**	**70.563.718**
Aktiver		**129.143.765**	**70.563.718**

Passiver

	Note	2020/21 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført overskud eller underskud		3.662.292	(4.606.798)
Egenkapital		**3.712.292**	**(4.556.798)**
Udskudt skat		504.780	0
Hensatte forpligtelser		**504.780**	**0**
Ansvarlig lånekapital		0	70.920.216
Langfristede gældsforpligtelser		**0**	**70.920.216**
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	3.784.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	416.300
Gæld til tilknyttede virksomheder	4	6.309.519	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		2.642.309	0
Anden gæld		115.974.865	0
Kortfristede gældsforpligtelser		**124.926.693**	**4.200.300**
Gældsforpligtelser		**124.926.693**	**75.120.516**
Passiver		**129.143.765**	**70.563.718**
Going concern	1		
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitalopgørelse for 2020/21

	Virksomheds-kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	50.000	(4.606.798)	(4.556.798)
Salg af egne kapitalandele	0	3.050.397	3.050.397
Årets resultat	0	5.218.693	5.218.693
Egenkapital ultimo	**50.000**	**3.662.292**	**3.712.292**

Selskabet har i året solgt egne kapitalandele og ejer pr. 30.06.2021 ingen egne kapitalandele.

Noter

1 Going concern

Regnskabet er aflagt efter princippet for going concern. Selskabet er i gang med at opføre en bygning, hvor der på nuværende tidspunkt ikke er opnået finansiering af den samlede byggesum. Det nuværende likviditetsberedskab rækker alene til en delopførelse af projektet.

Det er dog ledelsens klare vurdering, at de er i stand til enten at få udvidet de nuværende kreditrammer eller at opnå en ny finansiering i takt med at byggeriet skrider fremad. Alternativt kan det være nødvendigt at sælge byggeriet i takt med at det bliver færdigt.

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

2 Skat af årets resultat

	2020/21 kr.	2019 kr.
Aktuel skat	2.642.309	(76.768)
Ændring af udskudt skat	504.780	0
	3.147.089	**(76.768)**

3 Materielle aktiver

	Materielle aktiver under udførelse kr.
Overførsler	65.733.914
Tilgange	54.811.265
Afgange	(22.080.975)
Kostpris ultimo	**98.464.204**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**98.464.204**
Årets indregnede renter	9.088.011

4 Gæld til tilknyttede virksomheder

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

5 Eventualforpligtelser

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

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for anden gæld er der stillet sikkerhed i ejendommen ved udstedelse af ejerpantebreve på nom. 165.545 t.kr. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen udgør 98.464 t.kr. pr. 30.06.2021.

Derudover er der etableret virksomhedspant på 2 mio. kr. med sikkerhed i lagre af råvarer, simple fordringer, driftsmateriel. Den regnskabsmæssige værdi af pansatte aktiver udgør 0 kr. pr. 30.06.2021.

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.

Manglende sammenlignelighed

Selskabet har forlænget regnskabsåret til at omfatte i alt 18 måneder, således at årets periode løber fra 01.01.2020 til 30.06.2021. Sammenligningsperioden omfatter 12 måneder og løber fra 01.01.2019 til 31.12.2019.

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.

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.

Nedskrivning af finansielle aktiver
Nedskrivning af finansielle aktiver omfatter nedskrivning af finansielle aktiver, der ikke løbende måles til dagsværdi.

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.

Varebeholdninger
Ejendomme, der er under opførelse med videresalg for øje, er opført som projektejendomme. Projektbeholdning måles til kostpris. Kostprisen omfatter de med projekter direkte forbundne omkostninger, herunder renter af kapital, der er lånt til finansiering af projektet og som vedrører projektperioden.

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

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.

Modtagne forudbetalinger fra kunder
Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

Skyldig og tilgodehavende 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.