

## **Bistrupvej 137 ApS**

Bornholmsgade 3  
1266 København K

CVR-nr. 39 94 78 38

## **Årsrapport for 2023**

(5. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 11. juni 2024

---

Mads Bødtcher-Hansen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	7
Balance 31. december 2023	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Bistrupvej 137 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 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 28. maj 2024

### Direktion

Ulrik Thalbitzer-Foldskov  
direktør

### Bestyrelse

Mads Bødtcher-Hansen  
formand

Ulrik Thalbitzer-Foldskov

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejeren i Bistrupvej 137 ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Bistrupvej 137 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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 revisorerers 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 revisorerers 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Hillerød, den 28. maj 2024

**RTS**  
**statsautoriseret revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 34 87 97 53

Bo Wulffsberg  
statsautoriseret revisor  
mne33215

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Bistrupvej 137 ApS Bornholmsgade 3 1266 København K
	CVR-nr.: 39 94 78 38
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023
	Hjemsted: København
<b>Bestyrelse</b>	Mads Bødtcher-Hansen, formand Ulrik Thalbitzer-Foldskov
<b>Direktion</b>	Ulrik Thalbitzer-Foldskov, direktør
<b>Revisor</b>	RTS statsautoriseret revisionsaktieselskab Slotsgade 14A, 1. sal 3400 Hillerød

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet er investering i og udlejning af boliger.

### **Usikkerhed ved indregning og måling**

Der er ikke forekommet usikkerhed ved indregning og måling i årsrapporten.

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

Selskabets resultatopgørelse for 2023 udviser et underskud på DKK 1.170.133, og selskabets balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på DKK 7.868.973.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.824.491</b>	<b>-510.704</b>
Personaleomkostninger	1	<u>-189.883</u>	<u>-125.143</u>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b>		<b>1.634.608</b>	<b>-635.847</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>-2.387.026</u>	<u>11.543.982</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-752.418</b>	<b>10.908.135</b>
Finansielle indtægter	2	9.803	1.786
Finansielle omkostninger		<u>-1.103.085</u>	<u>-6.770</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-1.845.700</b>	<b>10.903.151</b>
Skat af årets resultat	3	<u>675.567</u>	<u>-2.398.708</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-1.170.133</u></b>	<b><u>8.504.443</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>-1.170.133</u>	<u>8.504.443</u>
		<b><u>-1.170.133</u></b>	<b><u>8.504.443</u></b>



**Balance 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Aktiver</b>			
Investeringsejendomme	4	<u>97.850.000</u>	<u>97.600.000</u>
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b><u>97.850.000</u></b>	<b><u>97.600.000</u></b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b><u>97.850.000</u></b>	<b><u>97.600.000</u></b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		73.053	22.966
Andre tilgodehavender		12.752	0
Selskabsskat		570.717	722.606
Periodeafgrænsningsposter		<u>33.954</u>	<u>231.555</u>
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>690.476</u></b>	<b><u>977.127</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b><u>3.106.072</u></b>	<b><u>452.976</u></b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b><u>3.796.548</u></b>	<b><u>1.430.103</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b><u>101.646.548</u></b>	<b><u>99.030.103</u></b>

**Balance 31. december 2023**

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		<u>7.818.973</u>	<u>8.989.106</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>7.868.973</u></b>	<b><u>9.039.106</u></b>
Hensættelse til udskudt skat		<u>3.986.741</u>	<u>4.091.591</u>
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>3.986.741</u></b>	<b><u>4.091.591</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		57.663.548	0
Deposita		<u>2.304.100</u>	<u>120.800</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b><u>59.967.648</u></b>	<b><u>120.800</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	173.462	0
Banker		858.921	56.537.822
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	503.325
Gæld til tilknyttede virksomheder		20.392.735	22.644.853
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		8.101.142	0
Anden gæld		<u>296.926</u>	<u>6.092.606</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>29.823.186</u></b>	<b><u>85.778.606</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>89.790.834</u></b>	<b><u>85.899.406</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>101.646.548</u></b>	<b><u>99.030.103</u></b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

**Egenkapitalopgørelse**

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resul- tat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	8.989.106	9.039.106
Årets resultat	0	-1.170.133	-1.170.133
<b>Egenkapital 31. december 2023</b>	<b><u>50.000</u></b>	<b><u>7.818.973</u></b>	<b><u>7.868.973</u></b>

## Noter

	2023	2022
	DKK	DKK
<b>1 Personalemkostninger</b>		
Lønninger	189.386	125.143
Andre omkostninger til social sikring	497	0
	<u><b>189.883</b></u>	<u><b>125.143</b></u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>3</u>	<u>4</u>
<b>2 Finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	3.212	1.331
Andre finansielle indtægter	6.591	455
	<u><b>9.803</b></u>	<u><b>1.786</b></u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-570.717	-722.606
Årets udskudte skat	-104.850	3.121.314
	<u><b>-675.567</b></u>	<u><b>2.398.708</b></u>
<b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2023		84.179.524
Tilgang i årets løb		<u>2.637.026</u>
Kostpris 31. december 2023		<u>86.816.550</u>
Værdireguleringer 1. januar 2023		13.420.476
Årets værdireguleringer		<u>-2.387.026</u>
Værdireguleringer 31. december 2023		<u>11.033.450</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023</b>		<u><b>97.850.000</b></u>

## Noter

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

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

Investerings ejendomme måles efter erhvervelsen til dagsværdi, repræsenterende det beløb, som ejendommene på balancedagen vil kunne sælges for i en sædvanlig handel mellem en villig køber og en villig sælger på normale markedsmæssige vilkår.

Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af en afkastbaseret model.

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, som pr. balancedagen udgør 97,85 mio.kr.

Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers forventede normalindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis.

Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet for selskabets erhvervs ejendomme er fastsat til 4,25%.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, og en forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,25%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 6 mio. kr.

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar 2023	Gæld 31. december 2023	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	0	57.837.010	173.462	57.095.436
Deposita	120.800	2.304.100	0	0
	<b>120.800</b>	<b>60.141.110</b>	<b>173.462</b>	<b>57.095.436</b>

## Noter

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet MBH Investment ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter har selskabet udstedt realkreditpantebreve på i alt t.kr. 58.012 i selskabets investeringsejendomme. Den bogførte værdi af den pantsatte ejendom udgør t.kr. 97.850.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bistrupvej 137 ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

### 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.

Bruttotab er et sammendrag af huslejeindtægter med fradrag af ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen, i takt med forfald, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### 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.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift og administration mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

### 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 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 poster direkte i egenkapitalen.



## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

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

Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af opførelsen af investeringsejendomme indregnes i kostprisen i opførelsesperioden.

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 diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret 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.

Afkastprocenterne er fastsat i intervallet \*\* - \*\*, hvilket skal ses i forhold til et afkast på statsobligationer med 10 års løbetid på \*\*% korrigeret for risikotillæg.

## Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien af investeringsejendomme er pr. 31. december 2023 vurderet af det uafhængige valuarfirma .

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### 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 acontoskatter.

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

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