

**Bedre By ApS**  
Nørre Allé 86, st. th, 8000 Aarhus C

**CVR-nr. 40 03 53 38**

**Årsrapport**  
**2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. juni 2024.

---

Claus Kiilstofte Pihlmann  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

## Ledespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for Bedre By ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet 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.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 26. juni 2024

### Direktion

Claus Kiilstofte Pihlmann

### Bestyrelse

Carl Erik Skovgaard

Claus Kiilstofte Pihlmann

Peter Øgaard Reinholdt Jakobsen

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### Til kapitalejerne i Bedre By ApS

#### Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Bedre By ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er 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 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 revisoreres 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.

#### Fremhævelse af forhold i regnskabet

Vi henleder opmærksomheden på note 1 i årsregnskabet, hvoraf fremgår, at der er væsentlig usikkerhed om indregnede værdier af investeringsejendommene i datterselskabers og kapitalinteressers regnskaber. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden og den regnskabsmæssige behandling af investeringsejendommene. Vores konklusion er derfor ikke modificeret hermed.

#### 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

### 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. Fejlinformationer 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 regnskabsbrugerne 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 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.

## Den uafhængige revisors revisionspåtegning

---

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 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.

Ikast, den 26. juni 2024

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

### **Flemming Sillesen**

statsautoriseret revisor  
mne31436

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Bedre By ApS Nørre Allé 86, st. th 8000 Aarhus C
	CVR-nr.: 40 03 53 38
	Stiftet: 19. november 2018
	Hjemsted: Aarhus Kommune
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Bestyrelse</b>	Carl Erik Skovgaard Claus Kiilstofte Pihlmann Peter Øgaard Reinholdt Jakobsen
<b>Direktion</b>	Claus Kiilstofte Pihlmann
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
<b>Modervirksomhed</b>	Ejsingholm Projekt ApS
<b>Dattervirksomheder</b>	Bykvalitet ApS, Aarhus Bæredygtig Byudvikling, Aarhus
<b>Kapitalinteresser</b>	Bykvalitet 2 ApS, Aarhus Skanderborgvej ApS, Aarhus Kornbyen Holding ApS, Aarhus Havgården ApS, Favrskov Solbrinken ApS, Aarhus

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at eje anparter i datterselskaber samt formuepleje.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet måler kapitalandele i datterselskaber og kapitalinteresser til indre værdi. Datterselskaber og kapitalinteresser måler investeringsejendomme under opførelse til dagsværdi og har anvendt en ekstern vurderingsmand til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er baseret på en forventet byggeretspris på nuværende stadie af lokalplansarbejdet samt et forventet antal kvadratmeter. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelsen af dagsværdien og denne usikkerhed er primært knyttet til det endelige antal kvadratmeter samt vedtagelsen af endelige lokalplaner.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttotab udgør -26 t.kr. mod -31 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 528 t.kr. mod 2.908 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Bedre By ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttotab

Bruttotab indeholder eksterne omkostninger.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### 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 godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

## Anvendt regnskabspraksis

---

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressernes resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

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 (fuld fordeling).

## Balancen

### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

## Anvendt regnskabspraksis

---

I balancen indregnes kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra tilknyttede virksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### 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 og for betalte acontoskatter.

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 skat hos tilknyttede virksomheder” eller ”Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder”.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Bedre By ApS forholdsmæssigt over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealiseringsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-25.868</b>	<b>-30.628</b>
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	-1.242.893	596.240
Indtægter af kapitalinteresser	2.511.413	2.409.795
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	290.079	589.628
Andre finansielle indtægter	151.056	62.717
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.155.376	-747.572
<b>Resultat før skat</b>	<b>528.411</b>	<b>2.880.180</b>
3 Skat af årets resultat	0	27.685
<b>Årets resultat</b>	<b>528.411</b>	<b>2.907.865</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	3.859.376	352.679
Overføres til overført resultat	0	2.555.186
Disponeret fra overført resultat	-3.330.965	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>528.411</b>	<b>2.907.865</b>

## Balance 31. december

<b>Aktiver</b>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	3.149.794	4.392.687
5	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.624.050	1.566.865
6	Kapitalinteresser	25.390.297	22.878.884
7	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	6.507.808	3.619.737
	Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>36.671.949</u>	<u>32.458.173</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>36.671.949</u></b>	<b><u>32.458.173</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	9.306.998	10.196.751
	Tilgodehavender hos kapitalinteresser	442.031	429.046
	Udskudte skatteaktiver	31.408	31.408
	Tilgodehavender i alt	<u>9.780.437</u>	<u>10.657.205</u>
	Likvide beholdninger	<u>6.193</u>	<u>4.414</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>9.786.630</u></b>	<b><u>10.661.619</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>46.458.579</u></b>	<b><u>43.119.792</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>	2023	2022
<u>Note</u>		
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	27.814.471	23.955.095
Overført resultat	-1.043.711	2.287.254
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>26.820.760</u></b>	<b><u>26.292.349</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Ansvarlig lånekapital	2.137.418	1.980.132
Gæld til tilknyttede virksomheder	7.256.783	7.354.083
Anden gæld	4.419.831	2.220.042
8 Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>13.814.032</u>	<u>11.554.257</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
Anden gæld	5.808.787	5.258.186
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.823.787</u>	<u>5.273.186</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>19.637.819</u></b>	<b><u>16.827.443</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>46.458.579</u></b>	<b><u>43.119.792</u></b>
<b>1 Usikkerhed ved indregning eller måling</b>		
<b>9 Eventualposter</b>		

## Egenkapitalopgørelse

---

	Virksomhedskapital	Reserve for nettoopskrivning efter den indreværdis metode	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022	50.000	23.602.416	-267.932	23.384.484
Resultatandel	0	352.679	2.555.186	2.907.865
Egenkapital 1. januar 2023	50.000	23.955.095	2.287.254	26.292.349
Resultatandel	0	3.859.376	-3.330.965	528.411
	<b>50.000</b>	<b>27.814.471</b>	<b>-1.043.711</b>	<b>26.820.760</b>



## Noter

### 1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabet måler kapitalandele i datterselskaber og kapitalinteresser til indre værdi. Datterselskaber og kapitalinteresser måler investeringsejendomme under opførelse til dagsværdi og har anvendt en ekstern vurderingsmand til at opgøre dagsværdien. Dagsværdien er baseret på en forventet byggeretspris på nuværende stadie af lokalplansarbejdet samt et forventet antal kvadratmeter. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelsen af dagsværdien og denne usikkerhed er primært knyttet til det endelige antal kvadratmeter samt vedtagelsen af endelige lokalplaner.

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	228.950	184.420
Andre finansielle omkostninger	<u>926.426</u>	<u>563.152</u>
	<b><u>1.155.376</u></b>	<b><u>747.572</u></b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Årets regulering af udskudt skat	<u>0</u>	<u>-27.685</u>
	<b><u>0</u></b>	<b><u>-27.685</u></b>
<b>4. Kapitalandele i tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	<u>66.200</u>	<u>66.200</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>66.200</u></b>	<b><u>66.200</u></b>
Opskrivninger 1. januar	4.326.487	3.730.247
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	<u>-1.242.893</u>	<u>596.240</u>
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<b><u>3.083.594</u></b>	<b><u>4.326.487</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>3.149.794</u></b>	<b><u>4.392.687</u></b>
<b>Tilknyttede virksomheder:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Bykvalitet ApS	Aarhus	90 %
Bæredygtig Byudvikling	Aarhus	53 %

## Noter

	31/12 2023	31/12 2022
<b>5. Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder</b>		
Kostpris 1. januar	1.566.865	1.511.693
Tilgang i årets løb	57.185	55.172
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>1.624.050</b>	<b>1.566.865</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>1.624.050</b>	<b>1.566.865</b>
Der specificeres således:		
Under Bøgen ApS	1.624.050	1.566.865
	<b>1.624.050</b>	<b>1.566.865</b>
<b>6. Kapitalinteresser</b>		
Kostpris 1. januar	596.920	596.920
Tilgang i årets løb	125.000	0
Afgang i årets løb	-62.500	0
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>659.420</b>	<b>596.920</b>
Opskrivninger 1. januar	22.281.964	19.872.169
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	2.448.913	2.409.795
<b>Opskrivninger 31. december</b>	<b>24.730.877</b>	<b>22.281.964</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>25.390.297</b>	<b>22.878.884</b>
<b>Kapitalinteresser:</b>		
	<b>Hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>
Bykvalitet 2 ApS	Aarhus	50 %
Skanderborgvej ApS	Aarhus	50 %
Kornbyen Holding ApS	Aarhus	50 %
Havgården ApS	Favrskov	50 %
Solbrinken ApS	Aarhus	50 %

## Noter

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>7. Tilgodehavender hos kapitalinteresser</b>		
Kostpris 1. januar	3.619.737	3.416.066
Tilgang i årets løb	2.888.071	803.671
Afgang i årets løb	<u>0</u>	<u>-600.000</u>
<b>Kostpris 31. december</b>	<b><u>6.507.808</u></b>	<b><u>3.619.737</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>6.507.808</u></b>	<b><u>3.619.737</u></b>
Der specificeres således:		
Kornbyen ApS	1.402.751	1.323.419
Skanderborgvej ApS	820.539	796.318
Havgården ApS	1.500.000	1.500.000
Solbrinken ApS	<u>2.784.518</u>	<u>0</u>
	<b><u>6.507.808</u></b>	<b><u>3.619.737</u></b>

## 8. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2023</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2023</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Ansvarlig lånekapital	2.137.418	0	2.137.418	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	7.256.783	0	7.256.783	0
Anden gæld	<u>4.419.831</u>	<u>0</u>	<u>4.419.831</u>	<u>0</u>
	<b><u>13.814.032</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>13.814.032</u></b>	<b><u>0</u></b>

## 9. Eventualposter

### Eventualaktiver

Selskabet har et udskudt skatteaktiv på 209 t.kr., der ikke er indregnet i balancen.

### Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser:

Selskabet har kautioneret for kapitalinteresses banklån. Bankgælden udgør pr. 31. december 2023 i alt 1.871 t.kr. Dog udgør kautionsforpligtelsen 935 t.kr. pr. 31. december 2023.

## Noter

---

### 9. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Ejsingholm Holding ApS, CVR-nr. 41923563, som administrationsselskab og hæfter forholdsmæssigt for skattekrav i sambeskatningen.

Selskabet hæfter forholdsmæssigt for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

Hæftelserne udgør maksimalt et beløb svarende til den andel af kapitalen i selskabet, der ejes direkte eller indirekte af det ultimative moderselskab.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Claus Kiilstofte Pihlmann

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Claus Kiilstofte Pihlmann  
Direktør  
ID: 4b8c600c-544b-484c-aab6-e1fbbadc70b5  
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2024 kl.: 06:19:57  
Underskrevet med MitID



## Claus Kiilstofte Pihlmann

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Claus Kiilstofte Pihlmann  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 4b8c600c-544b-484c-aab6-e1fbbadc70b5  
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2024 kl.: 06:19:57  
Underskrevet med MitID



## Carl Erik Skovgaard

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Carl Erik Skovgaard  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 78ca489c-63ca-43e5-8b1f-50a87699835a  
Tidspunkt for underskrift: 26-06-2024 kl.: 16:35:12  
Underskrevet med MitID



## Peter Øgaard Reinholdt Jakobsen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Peter Øgaard Reinholdt Jakobsen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: f7444179-5f78-43b3-8e2a-cc4757924f69  
Tidspunkt for underskrift: 27-06-2024 kl.: 09:41:12  
Underskrevet med MitID



## Flemming Sillesen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Flemming Sillesen  
Revisor  
ID: 43c2c595-1b55-43da-a5de-279339f24e51  
CVR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 28-06-2024 kl.: 08:03:22  
Underskrevet med MitID



## Claus Kiilstofte Pihlmann

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Claus Kiilstofte Pihlmann  
Dirigent  
ID: 4b8c600c-544b-484c-aab6-e1fbbadc70b5  
Tidspunkt for underskrift: 01-07-2024 kl.: 08:05:00  
Underskrevet med MitID

