

## **Ejendomsselskabet ByBolig ApS**

Svenstrupvej 80, 5260 Odense S

**CVR-nr. 41 48 16 76**


**Årsrapport for perioden**

**1. juli 2022 til 30. juni 2023**

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 22. december 2023

---

Jess Bluhme Vedstesen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

2

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

3

Ledelsesberetning

4

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

5

Balance 30. juni

6

Egenkapitalopgørelse

8

Noter

9

Anvendt regnskabspraksis

11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for Ejendomsselskabet ByBolig ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense S, den 11. december 2023

### Direktion

Jess Bluhme Vedstesen

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet ByBolig ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for Ejendomsselskabet ByBolig ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 11. december 2023

**Baker Tilly Denmark**  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 35 25 76 91

Peter Ørnfeldt Thomsen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne6513

## Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet ByBolig ApS Svenstrupvej 80 5260 Odense S CVR-nr.: 41 48 16 76 Regnskabsperiode: 1. juli 2022 - 30. juni 2023 Hjemsted: Odense
Direktion	Jess Bluhme Vedstesen
Revisor	Baker Tilly Denmark Godkendt Revisionspartnerselskab Hjallesevej 126 5230 Odense M

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtede aktiviteter.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2022/23 udviser et underskud på DKK 28.265, og selskabets balance pr. 30. juni 2023 udviser en egenkapital på DKK 523.528.

### 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. juli - 30. juni

	Note	2022/23 DKK	2021/22 TDKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>182.129</b>	<b>360</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-17.725	-33
Andre driftsomkostninger		-93.790	0
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>70.614</b>	<b>327</b>
Finansielle indtægter		3.750	0
Finansielle omkostninger	2	-114.758	-76
<b>Resultat før skat</b>		<b>-40.394</b>	<b>251</b>
Skat af årets resultat	3	12.129	-57
<b>Årets resultat</b>		<b>-28.265</b>	<b>194</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-28.265	194
		<b>-28.265</b>	<b>194</b>

## Balance 30. juni

	Note	2022/23 DKK	2021/22 TDKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger	4	4.069.821	5.536
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.069.821</b>	<b>5.536</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.069.821</b>	<b>5.536</b>
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		303.750	0
Udskudt skatteaktiv		77.978	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>381.728</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>381.728</b>	<b>0</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>4.451.549</b>	<b>5.536</b>



**Balance 30. juni**

	Note	2022/23 DKK	2021/22 TDKK
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		40.000	40
Overført resultat		483.528	512
<b>Egenkapital</b>		<b>523.528</b>	<b>552</b>
Hensættelse til udskudt skat		0	37
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>0</b>	<b>37</b>
Gæld til realkreditinstitutter		2.536.908	3.591
Skyldigt sambeskatningsbidrag		103.312	37
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>2.640.220</b>	<b>3.628</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	139.006	227
Kreditinstitutter		179.517	175
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		764.361	667
Skyldigt sambeskatningsbidrag		36.586	26
Anden gæld		26.701	26
Deposita		141.630	198
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.287.801</b>	<b>1.319</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.928.021</b>	<b>4.947</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>4.451.549</b>	<b>5.536</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	DKK	DKK	DKK
Egenkapital 1. juli	40.000	511.793	551.793
Årets resultat	0	-28.265	-28.265
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b>40.000</b>	<b>483.528</b>	<b>523.528</b>

## Noter

	2022/23 DKK	2021/22 TDKK
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	1	1
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	114.758	76
	<b>114.758</b>	<b>76</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	103.312	64
Årets udskudte skat	-115.441	-7
	<b>-12.129</b>	<b>57</b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		Grunde og byg- ninger DKK
Kostpris 1. juli		5.591.046
Afgang i årets løb		-1.464.000
Kostpris 30. juni		4.127.046
Af- og nedskrivninger 1. juli		55.290
Årets afskrivninger		17.725
Tilbageførte ned- og afskrivninger på afhændede aktiver		-15.790
Af- og nedskrivninger 30. juni		57.225
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>		<b>4.069.821</b>

## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli DKK	Gæld 30. juni DKK	Afdrag næste år DKK	Restgæld efter 5 år DKK
Gæld til realkreditinstitutter	3.817.106	2.675.914	139.006	1.960.304
Skyldigt sambeskatningsbidrag	0	103.312	0	0
	<b>3.817.106</b>	<b>2.779.226</b>	<b>139.006</b>	<b>1.960.304</b>

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen fremgår af moderselskabets årsrapport.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.684, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør t.kr. 4.070.

Selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring til TJBlohme Ejendomme ApS.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet ByBolig ApS for 2022/23 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### 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.

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.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Lejeindtægt

Lejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører, uanset betalingstidspunkt.

### Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger beslægtet med udlejning af ejendomme.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder forsikringserstatninger.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

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

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

## Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Grunde og bygninger	50 år	3.310 t.kr.

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

### Selskabsskat og udskudt skat

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 nettorealisationsværdi.

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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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