

## **Ejendomsselskabet ByBolig ApS**

Svenstrupvej 80, 5260 Odense S

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

**Årsrapport for perioden  
1. januar til 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 14. juni 2021

---

Jess Bluhme Vedstesen  
dirigent

# Indholdsfortegnelse

Side

## Påtegninger

Ledelsespåtegning

1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

2

## Ledelsesberetning

Selskabsoplysninger

3

Ledelsesberetning

4

## Årsregnskab

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

5

Balance 31. december

6

Egenkapitalopgørelse

8

Noter til årsrapporten

9

Anvendt regnskabspraksis

11

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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. 31. december 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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 14. juni 2021

### Direktion

Jess Bluhme Vedstesen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet ByBolig ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet ByBolig ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet 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 årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, 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 årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 14. juni 2021

**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. januar - 31. december 2020 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 2020 udviser et overskud på kr. 13.579, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 357.534.

### 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

	Note	2020 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>100.235</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		-22.116
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>78.119</b>
Finansielle omkostninger	2	-56.258
<b>Resultat før skat</b>		<b>21.861</b>
Skat af årets resultat	3	-8.282
<b>Årets resultat</b>		<b>13.579</b>
Overført resultat		13.579
		<b>13.579</b>

## Balance 31. december

	Note	2020 kr.	2019 t.kr. Åbningsbalance
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		5.551.634	5.562
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>5.551.634</b>	<b>5.562</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>5.551.634</b>	<b>5.562</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>0</b>	<b>28</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>5.551.634</b>	<b>5.590</b>



## Balance 31. december

	Note	2020 kr.	2019 t.kr. Åbningsbalance
<b>Passiver</b>			
Selskabskapital		40.000	40
Overført resultat		317.534	304
<b>Egenkapital</b>		<b>357.534</b>	<b>344</b>
Hensættelse til udskudt skat		44.756	50
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>44.756</b>	<b>50</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.929.649	4.397
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>3.929.649</b>	<b>4.397</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	226.413	0
Kreditinstitutter		81.142	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		624.443	577
Selskabsskat		13.926	0
Anden gæld		94.246	14
Deposita		179.525	208
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.219.695</b>	<b>799</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>5.149.344</b>	<b>5.196</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>5.551.634</b>	<b>5.590</b>
Eventualforpligtelser	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabskapital	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital 1. januar	40.000	303.955	343.955
Årets resultat	0	13.579	13.579
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b>40.000</b>	<b>317.534</b>	<b>357.534</b>

## Noter

	2020 kr.
<b>1 Personaleomkostninger</b>	
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>	
Andre finansielle omkostninger	<u>56.258</u>
	<b><u>56.258</u></b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>	
Årets aktuelle skat	13.926
Årets udskudte skat	<u>-5.644</u>
	<b><u>8.282</u></b>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>	
	Grunde og byg- ninger
	<u>kr.</u>
Kostpris 1. januar	<u>5.573.750</u>
Kostpris 31. december	<u>5.573.750</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar	0
Årets afskrivninger	<u>22.116</u>
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>22.116</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>5.551.634</u></b>

## Noter

### 5 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. januar kr.	Gæld 31. december kr.	Afdrag næste år kr.	Restgæld efter 5 år kr.
Gæld til realkreditinstitutter	4.397.448	4.156.062	226.413	3.036.740
	<b>4.397.448</b>	<b>4.156.062</b>	<b>226.413</b>	<b>3.036.740</b>

### 6 Eventualforpligtelser

Ingen.

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 4.170, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 5.552.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, t.kr. 81, er der udstedt ejerpantebreve nom t.kr. 900 med pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 3.155.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet ByBolig ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Der er ingen sammenligningstal, idet 2020 er selskabets første regnskabsperiode.

### 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsvarer og færdigvarer, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og 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, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

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.

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>
Grunde og bygninger	50 år

## Anvendt regnskabspraksis

### 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

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 nettorealiseringsværdi.

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

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.