

**Bytoften 1, 1. Etape ApS**  
Papirfabrikken 26, st, tv, 8600 Silkeborg

CVR-nr. 44 21 38 34

**Årsrapport**

**31. juli 2023 - 30. september 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. april 2025

---

Daniel Høj  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 31. juli 2023 - 30. september 2024</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledelsespåtegning

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 31. juli 2023 - 30. september 2024 for Bytoften 1, 1. Etape 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. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 31. juli 2023 - 30. september 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Silkeborg, den 11. april 2025

### Direktion

Mia Nyborg Markussen

### Bestyrelse

Daniel Høj  
formand

Jens Bøgild

Jonas Schneekloth Büttcher

Conny Alstrøm Pedersen

Peter Jørgen Kodbøl Jørgensen

Henrik Kasnæs

Mia Nyborg Markussen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

### Til anpartshaverne i Bytoften 1, 1. Etape ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Bytoften 1, 1. Etape ApS for regnskabsåret 31. juli 2023 - 30. september 2024, 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. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 31. juli 2023 - 30. september 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorer 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 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 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 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.

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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

---

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.

Ikast, den 11. april 2025

### Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Jesper Majkjær Ramlov

statsautoriseret revisor  
mne50559

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Bytoften 1, 1. Etape ApS Papirfabrikken 26, st, tv 8600 Silkeborg
	CVR-nr.: 44 21 38 34
	Stiftet: 31. juli 2023
	Hjemsted: Silkeborg
	Regnskabsår: 31. juli - 30. september
<b>Bestyrelse</b>	Daniel Høj, formand Jens Bøgild Jonas Schneekloth Büttcher Conny Alstrøm Pedersen Peter Jørgen Kodbøl Jørgensen Henrik Kasnæs Mia Nyborg Markussen
<b>Direktion</b>	Mia Nyborg Markussen
<b>Revision</b>	Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab Thrigesvej 3 7430 Ikast
<b>Bankforbindelse</b>	Nykredit Bank A/S, Europaplads 8, 7. sal, 8000 Aarhus C
<b>Modervirksomhed</b>	4F Invest ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er investering i fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Det ordinære resultat efter skat udgør -16 t.kr. Ledelsen anser årets resultat som forventet.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Bytoften 1, 1. Etape 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 aflægges i danske kroner. Årsrapporten omfatter selskabets første regnskabsår, hvorfor der ikke er medtaget sammenligningstal.

### 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

### Andre 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.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

#### Egenkapital

##### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

#### 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 selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Bytoften 1, 1. Etape ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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 nettorealisationsværdi.

### Gældsforpligtelser

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

## Resultatopgørelse

---

<u>Note</u>	31/7 2023 - 30/9 2024
Andre eksterne omkostninger	-19.100
1 Øvrige finansielle omkostninger	-585
<b>Resultat før skat</b>	<b>-19.685</b>
2 Skat af årets resultat	3.200
<b>Årets resultat</b>	<b>-16.485</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>	
Disponeret fra overført resultat	-16.485
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-16.485</b>

## Balance

---

Aktiver	30/9 2024
Note	
<b>Omsætningsaktiver</b>	
Udskudte skatteaktiver	3.200
Tilgodehavender i alt	3.200
Likvide beholdninger	40.879
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>44.079</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>44.079</b>
<b>Passiver</b>	
<b>Egenkapital</b>	
Virksomhedskapital	40.000
Overført resultat	-16.485
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>23.515</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	10.564
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	20.564
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>20.564</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>44.079</b>
<b>3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	
<b>4 Eventualposter</b>	

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 31. juli 2023	40.000	0	40.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-16.485</u>	<u>-16.485</u>
	<b><u>40.000</u></b>	<b><u>-16.485</u></b>	<b><u>23.515</u></b>

## Noter

---

31/7 2023  
- 30/9 2024

---

### 1. Øvrige finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	564
Andre finansielle omkostninger	21
	<b>585</b>

### 2. Skat af årets resultat

Årets regulering af udskudt skat	-3.200
	<b>-3.200</b>

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.

### 4. Eventualposter

#### Eventualaktiver

Ingen.

#### Eventualforpligtelser

##### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med 4F Invest ApS, CVR-nr. 42164208, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

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.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

### Mia Nyborg Markussen

Navn returneret af MitId: Mia Nyborg Markussen  
Direktør og Bestyrelsesmedlem  
ID: 85b73ed9-d0be-48b3-8be5-b7420b59c518  
IP-adresse: 86.52.117.190:53084  
Dato for underskrift: 11-04-2025 14:19:39 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Daniel Høj

Navn returneret af MitId: Daniel Høj  
Bestyrelsesformand  
ID: dfe24e13-141d-4821-a395-4e1a845307b3  
IP-adresse: 87.49.45.81:57330  
Dato for underskrift: 11-04-2025 20:14:40 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Jens Bøgild

Navn returneret af MitId: Jens Bøgild  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 1bc0e5a0-5b49-4c55-a4c9-7fc90c1644a9  
IP-adresse: 94.101.219.54:58312  
Dato for underskrift: 11-04-2025 13:03:49 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Jonas Schneekloth Büttcher

Navn returneret af MitId: Jonas Schneekloth Büttcher  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 64cf73fa-ef34-4017-922e-6b6fb099323e  
IP-adresse: 152.115.72.198:44764  
Dato for underskrift: 13-04-2025 11:59:00 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Conny Alstrøm Pedersen

Navn returneret af MitId: Conny Alstrøm Pedersen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 3c54ba16-523b-43c5-96a1-1715223c5c79  
IP-adresse: 95.138.219.245:56076  
Dato for underskrift: 15-04-2025 09:29:22 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Peter Jørgen Kodbøl Jørgensen

Navn returneret af MitId: Peter Jørgen Kodbøl Jørgensen  
Bestyrelsesmedlem  
ID: aef2986b-507a-4341-b4f8-d97d89368a00  
IP-adresse: 83.93.7.100:22406  
Dato for underskrift: 11-04-2025 14:33:55 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Henrik Kasnæs

Navn returneret af MitId: Henrik Kasnæs  
Bestyrelsesmedlem  
ID: 7bdf760-e6a4-42d0-8a48-f9fdc9bbc12e  
IP-adresse: 77.241.128.33:58206  
Dato for underskrift: 11-04-2025 12:41:38 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



### Jesper Majkjær Ramlov

Navn returneret af MitId: Jesper Majkjær Ramlov  
Revisor  
ID: e2e725c4-69ff-4580-bd57-ad7e7d7edeb9  
IP-adresse: 152.115.178.130:40638  
CVR-match med MitId  
Dato for underskrift: 15-04-2025 09:30:21 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitId



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 69fce1YzIMNM252485250

---

## Daniel Høj

Navn returneret af MitId: Daniel Høj

Dirigent

ID: dfe24e13-141d-4821-a395-4e1a845307b3

IP-adresse: 86.52.117.190:62821

Dato for underskrift: 15-04-2025 16:36:26 CEST (+02:00)

Underskrevet med MitId



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).

This document has esignatur Agreement-ID: 69fce1YzIMNM252485250