

Ejendomsselskabet ByBolig ApS

Svenstrupvej 80
Hvidkærvej 23, A
5260 Odense S

CVR-nr. 41481676

Årsrapport

01-07-2024 - 30-06-2025

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 12-12-2025

Jess Bluhme
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2024 - 30-06-2025 for Ejendomsselskabet ByBolig 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. 30-06-2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2024 - 30-06-2025.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense S, den 12-12-2025

Direktion

Jess Bluhme Vedstesen

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Ejendomsselskabet ByBolig ApS Svenstrupvej 80 Hvidkærvej 23, A 5260Odense S
CVR-nr.	41481676
Stiftelsesdato	30-06-2020
Regnskabsår	01-07-2024 - 30-06-2025
Direktion	Jess Bluhme Vedstesen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtede aktiviteter.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-07-2024 - 30-06-2025 udviser et resultat på kr. -162.660, og selskabets balance pr. 30-06-2025 udviser en balancesum på kr. 4.437.771, og en egenkapital på kr. 400.585.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Ejendomsselskabet ByBolig ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler for regnskabsklasse C.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne 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.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder forsikringserstatninger.

Andre eksterne omkostninger

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

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

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

Andre driftsomkostninger

Anvendt regnskabspraksis

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

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes 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 klart til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger over den forventede brugstid, baseret på følgende vurdering af aktivernes brugstider:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	3.310 t.kr.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste og tab ved salg indregnes i resultatopgørelsen under posterne 'Andre driftsindtægter' og '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.

Anvendt regnskabspraksis

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, 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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttoresultat		<u>-38.093</u>	<u>231.016</u>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		<u>-17.725</u>	<u>-17.725</u>
Resultat før finansielle poster		-55.818	213.291
Andre finansielle indtægter		6.197	6.075
Andre finansielle omkostninger	2	<u>-158.824</u>	<u>-168.380</u>
Resultat før skat		-208.445	50.986
Skat af årets resultat	3	<u>45.785</u>	<u>-11.269</u>
Årets resultat		<u>-162.660</u>	<u>39.717</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>-162.660</u>	<u>39.717</u>
Resultatdisponering		<u>-162.660</u>	<u>39.717</u>

Balance 30. juni 2025

	Note	30.06.2025 kr.	30.06.2024 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	4	4.034.371	4.052.096
Materielle anlægsaktiver		<u>4.034.371</u>	<u>4.052.096</u>
Anlægsaktiver		<u>4.034.371</u>	<u>4.052.096</u>
Tilgodehavender hos kapitalinteresser		316.022	309.825
Udsudte skatteaktiver		87.378	82.843
Tilgodehavender		<u>403.400</u>	<u>392.668</u>
Omsætningsaktiver		<u>403.400</u>	<u>392.668</u>
Aktiver		<u>4.437.771</u>	<u>4.444.764</u>

Balance 30. juni 2025

	Note	30.06.2025 kr.	30.06.2024 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført resultat		360.585	523.245
Egenkapital		400.585	563.245
Gæld til realkreditinstitutter		956.380	2.446.135
Skyldig sambeskatningsbidrag		0	16.134
Langfristede gældsforpligtelser	5	956.380	2.462.269
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		1.480.273	117.296
Gæld til banker		465.678	209.098
Skyldig sambeskatningsbidrag		114.782	139.898
Anden gæld		44.271	36.720
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		848.152	801.788
Deposita		127.650	114.450
Kortfristede gældsforpligtelser		3.080.806	1.419.250
Gældsforpligtelser		4.037.186	3.881.519
Passiver		4.437.771	4.444.764
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01-07-2024	40.000	523.245	563.245
Årets resultat	0	-162.660	-162.660
Egenkapital 30-06-2025	40.000	360.585	400.585

Noter

	2024/25	2023/24
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Andre finansielle omkostninger		
Renter, pengeinstitutter	26.276	11.500
Prioritetsrenter	113.027	136.113
Amortiseret låneomkostninger	3.311	4.812
Renter, andre lån og kontrakter	<u>16.210</u>	<u>15.955</u>
	<u>158.824</u>	<u>168.380</u>
3. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	-41.250	16.134
Regulering af udskudt skat	<u>-4.535</u>	<u>-4.865</u>
	<u>-45.785</u>	<u>11.269</u>

Noter

	2024/25	2023/24
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	4.127.046	4.127.046
Kostpris ultimo	4.127.046	4.127.046
Af- og nedskrivninger primo	-74.950	-57.225
Årets afskrivninger	-17.725	-17.725
Af- og nedskrivninger ultimo	-92.675	-74.950
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.034.371	4.052.096

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald indenfor 1 år	Forfald 2-5 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	1.480.273	239.293	717.088
	1.480.273	239.293	717.088

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. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.437 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør 4.034 t.kr.

Selskabet har afgivet tilbagetrædelseserklæring til TJBlohme Ejendomme ApS.