

EYBYE INVEST ApS

Torphusene 2

3050 Humlebæk

CVR-nr. 27527027

Årsrapport 2020/21

15. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 14-10-2021

Per Eybye
Dirigent

Indholdsfortegnelse

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

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-10-2020 - 30-09-2021 for EYBYE INVEST 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. 30-09-2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01-10-2020 - 30-09-2021.

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.

Humblebæk, den 14-10-2021

Direktion

Søren Eybye
Direktør

Per Eybye
Direktør

EYBYE INVEST ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	EYBYE INVEST ApS Torphusene 2 3050 Humlebæk
E-mail	per_eybye@hotmail.com
CVR-nr.	27527027
Stiftelsesdato	26-06-2006
Regnskabsår	01-10-2020 - 30-09-2021
Direktion	Søren Eybye, Direktør Per Eybye, Direktør
Revisor	Eybye Invest ApS torphusene 2 3050 Humlebæk
CVR-nr.	27527027
Advokat	Spektrum Advokater ApS v/advokat Anker Søndergaard Svanekevej 2 7400 Herning
Pengeinstitut	Handelsbanken Finans AB, Sverige Vestergade 1 7430 Ikast

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i og udlejning af fast ejendom, konsulent ydelser samt kapitalanbringelse i værdipapirer mv.

Selskabets aktiviteter er uændret i forhold til sidste år.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-10-2020 - 30-09-2021 udviser et resultat på kr. 204.501, og selskabets balance pr. 30-09-2021 udviser en balancesum på kr. 7.169.974, og en egenkapital på kr. 1.565.541.

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Bortset fra udbruddet af COVID-19 virus har der ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Den hastige spredning af COVID-19 virussen i Danmark og resten af verden siden marts 2020 har nødvendiggjort en række restriktioner fra de danske myndigheder, der potentielt kan få store samfundsøkonomiske konsekvenser. Selskabet er for nuværende ikke direkte berørt af de gennemførte restriktioner.

Udbruddet af COVID-19 virussen og de indførte restriktioner har ikke i betydende grad påvirket årets aktiviteter og økonomiske udvikling.

Årets udvikling og resultat anses under disse omstændigheder for at være tilfredsstillende.

Personaleforhold

Selskabet har i indeværende år i gennemsnit beskæftiget 2 medarbejdere

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for EYBYE INVEST ApS for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, reklame, administration, lokaler mv.

Anvendt regnskabspraksis

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	10-40 år	0-100%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-7 år	0-20%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

Skat af årets resultat

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

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles til kostpris. I kostprisen indgår købsvederlaget opgjort til dagsværdi med tillæg af direkte købsomkostninger. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger nettorealiseringsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle anlægsaktiver

Andre værdipapirer udgør bl.a. et andelsboligvis, som giver ret til at bebo eller udleje en andelslejlighed. Andelsboligbeviset indregnes til kostpris. Der foretages nedskrivningstest på andelsboligbeviset, såfremt der er indikationer for værdifald.

Øvrige værdipapirer, som er optaget til handel på et reguleret marked, indregnes til Fondsbørsens salgsværdi på balancedagen. Øvrige værdipapirer som ikke er optaget til handel på et reguleret marked indregnes til en anslået dagsværdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Aktuelle skatteforpligtelser

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes til kursværdi, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Pengestrømsopgørelsen

Pengestrømsopgørelsen viser virksomhedens pengestrømme for året opdelt på drifts-, investerings- og finansieringsaktivitet, årets forskydning i likvider samt selskabets likvider ved årets begyndelse og slutning.

Pengestrøm fra driftsaktiviteten opgøres som årets resultat reguleret for ændring i driftskapitalen og ikke-kontante resultatposter som af- og nedskrivninger og hensatte forpligtelser. Driftskapitalen omfatter omsætningsaktiver minus kortfristede gældsforpligtelser - eksklusive de poster, der indgår i likvider.

Pengestrøm fra investeringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra køb og salg af immaterielle, materielle og finansielle anlægsaktiver.

Pengestrøm fra finansieringsaktiviteten omfatter pengestrømme fra optagelse og tilbagebetaling af langfristede gældsforpligtelser samt ind- og udbetalinger til og fra selskabsdeltagerne.

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Resultatopgørelse

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Nettoomsætning		2.494.865	1.978.558
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-364.228	-291.246
Andre eksterne omkostninger		-108.408	-93.898
Bruttoresultat		2.022.229	1.593.414
Personaleomkostninger		-1.542.355	-1.103.515
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	2	-271.763	-259.290
Driftsresultat		208.111	230.609
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	3	131.080	55.525
Finansielle omkostninger	4	-86.423	-105.302
Resultat før skat		252.768	180.832
Skat af årets resultat	5	-48.267	-38.887
Årets resultat		204.501	141.945
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		204.501	141.945
Resultatdisponering		204.501	141.945

Balance 30. september 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	6	5.977.282	5.243.467
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7	60.000	193.200
Materielle anlægsaktiver		6.037.282	5.436.667
Kapitalandele i associerede virksomheder	8	12.500	12.500
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		163.602	82.982
Andre værdipapirer og kapitalandele	9	758.744	710.792
Finansielle anlægsaktiver		934.846	806.274
Anlægsaktiver		6.972.128	6.242.941
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		40.931	31.343
Udskudte skatteaktiver		71.281	35.530
Tilgodehavender		112.212	66.873
Likvide beholdninger		85.634	368.798
Omsætningsaktiver		197.846	435.671
Aktiver		7.169.974	6.678.612

Balance 30. september 2021

	Note	2021 kr.	2020 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	10	166.667	166.667
Overført resultat	11	1.398.874	1.194.373
Egenkapital		1.565.541	1.361.040
Gæld til realkreditinstitutter		4.101.030	3.729.379
Gæld til banker		78.526	190.482
Langfristede gældsforpligtelser	12	4.179.556	3.919.861
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		253.957	223.142
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.662	16.490
Selskabsskat		81.229	56.132
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		942.595	997.699
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		3.078	52
Deposita		133.356	104.196
Kortfristede gældsforpligtelser		1.424.877	1.397.711
Gældsforpligtelser		5.604.433	5.317.572
Passiver		7.169.974	6.678.612
Eventualforpligtelser	13		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	14		

Pengestrømsopgørelse

	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Årets resultat	204.501	141.945
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	236.110	248.800
Regulering af skat af årets resultat	48.267	38.887
Ændring i tilgodehavender	-9.588	-27.293
Ændring i leverandørgæld mv.	-5.828	8.920
Andre ændringer i driftskapital	-22.918	616.932
Pengestrøm fra drift før finansielle poster	450.544	1.028.191
Renteindbetalinger og lignende	-45.459	-25.932
Pengestrømme fra ordinær drift	405.085	1.002.259
Betalt selskabsskat	-58.921	-50.662
Pengestrøm fra driftsaktivitet	346.164	951.597
Køb af immaterielle anlægsaktiver	-836.725	-1.136.317
Køb af finansielle anlægsaktiver mv.	-83.113	-288.411
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-919.838	-1.424.728
Provenu af langfristede gældsforpligtelser	575.000	960.000
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-284.490	-268.702
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	290.510	691.298
Ændringer i likvider	-283.164	218.167
Likvider, primo	368.798	150.631
Likvider, ultimo	85.634	368.798

Noter

	2020/21	2019/20
1. Personaleomkostninger		
Lønninger	1.478.347	1.061.017
Pensioner	37.500	29.500
Andre omkostninger til social sikring	9.100	6.679
Andre personaleomkostninger	17.408	6.319
	1.542.355	1.103.515
Gennemsnitligt antal beskæftigede	2	2
2. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Afskrivning, ejendomme	102.910	62.000
Afskrivning bil, driftsmidler og inventar	133.200	186.800
Mindre nyanskaffelser edb / tonere / hardware mv	35.653	10.490
	271.763	259.290
3. Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		
Modtagne udbytter og afkast	20.271	19.350
Kursregulering af værdipapirer	45.459	25.932
Avance ved salg af værdipapirer	65.350	10.243
	131.080	55.525
4. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	86.423	105.302
	86.423	105.302
5. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	84.018	67.562
Regulering af udskudt skat	-35.751	-28.675
	48.267	38.887

Noter

	2020/21	2019/20		
6. Grunde og bygninger				
Kostpris primo	5.811.190	5.034.873		
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	836.725	776.317		
Kostpris ultimo	6.647.915	5.811.190		
Af- og nedskrivninger primo	-567.723	-505.723		
Årets afskrivninger	-102.910	-62.000		
Af- og nedskrivninger ultimo	-670.633	-567.723		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.977.282	5.243.467		
7. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris primo	380.000	20.000		
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	360.000		
Kostpris ultimo	380.000	380.000		
Af- og nedskrivninger primo	-186.800	0		
Årets afskrivninger	-133.200	-186.800		
Af- og nedskrivninger ultimo	-320.000	-186.800		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	60.000	193.200		
8. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder				
<i>Associerede virksomheder</i>				
Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Schmidt Eybye Invest. 2018 ApS	Humlebæk	25,00	71.155	21.155
			71.155	21.155
Det associerede selskab har regnskabsafslutning 31/12, og det oplyste tal er fra det seneste offentliggjorte regnskab pr. 31/12 2020. Der forventes et positivt resultat i selskabet for 2021.				
9. Andre værdipapirer og kapitalandele				
Andelsbevis, andelsbolig			270.000	270.000
Unoterede aktier og anparter			113.200	100.291
Børsnoterede aktier			375.544	340.501
			758.744	710.792

Noter

	2020/21	2019/20
10. Virksomhedskapital		
Saldo primo	166.667	166.667
Saldo ultimo	166.667	166.667

Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

11. Overført resultat

Saldo primo	1.194.373	1.052.428
Årets tilgang	204.501	141.945
Saldo ultimo	1.398.874	1.194.373

12. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	4.101.030	192.302	3.299.571
Gæld til banker	78.526	61.655	0
	4.179.556	253.957	3.299.571

Gæld til realkreditinstitutter består af lån til Handelsbanken.

Gæld til banker består af gæld til Nordania Leasing.

13. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

14. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld til Handelsbanken, 4.293 tkr, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2021 udgør 5.921 tkr.

Til sikkerhed for bankgæld til Nordania Leasing 140 tkr., er der givet pant i driftsmidler, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2021 udgør 60 tkr.

Bogført værdi af pantsatte aktiver er udelukkende oplyst ud fra den i årsrapporten anvendte fordeling. Der er ingen yderligere værdi af driftsmateriel mv. som vil være omfattet af pantet i henhold til tinglysningslovens § 37.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Per Eybye

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-062010187029

IP: 2.108.xxx.xxx

2021-10-14 09:36:37 UTC

NEM ID 

Søren Eybye

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-909841263075

IP: 37.97.xxx.xxx

2021-10-15 06:47:21 UTC

NEM ID 

Per Eybye

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-062010187029

IP: 2.108.xxx.xxx

2021-10-15 06:47:54 UTC

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: HF22Z-V8XHM-JDLV6-86VOP-WGMYI-T4NOF

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>