

Eybye Invest ApS

Torphusene 2

3050 Humlebæk

CVR-nr. 27527027

Årsrapport 2022/23

17. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 11-11-2023

Per Eybye
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Pengestrømsopgørelse	13
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-10-2022 - 30-09-2023 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. 30-09-2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 01-10-2022 - 30-09-2023.

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.

Humlebæk, den 11-11-2023

Direktion

Søren Eybye
Direktør

Per Eybye
Direktør

Eybye Invest ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	Eybye Invest ApS Torphusene 2 3050 Humlebæk
Telefon	22626577
E-mail	per@eybyeinvest.dk
CVR-nr.	27527027
Stiftelsesdato	26-06-2006
Regnskabsår	01-10-2022 - 30-09-2023
Direktion	Søren Eybye Per Eybye
Revisor	Eybye Invest ApS Torphusene 2 3050 Humlebæk
CVR-nr.	27527027
Advokat	Spektrum Advokater ApS v/advokat Anker Søndergaard Svanekevej 2 7400 Herning
Pengeinstitut	Jyske Bank (Handelsbanken) 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 01-10-2022 - 30-09-2023 udviser et resultat på kr. 264.907, og selskabets balance pr. 30-09-2023 udviser en balancesum på kr. 7.068.283, og en egenkapital på kr. 2.558.297.

Selskabet har i indeværende år erhvervet 2 yderligere rækkehuse i Ikast, som er i sammenhæng de øvrige rækkehuse der ejes. Der er i indeværende år afhændet en bil med en avance på 165 tkr., og som er indtægtsført under Andre driftsindtægter.

Årets udvikling og resultat anses for at være tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Forventninger til fremtiden

Der forventes et positiv driftsresultat på et niveau mellem 200-250 tkr. i det kommende år.

Personaleforhold

Selskabet har i indeværende år i gennemsnit beskæftiget cirka 2 medarbejdere

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for Eybye Invest ApS for 2022/23 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktiverens 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%

Der afskrives ikke på grunde.

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, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta 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.

Anvendt regnskabspraksis

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 tilknyttede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i tilknyttede 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.

Andre finansielle anlægsaktiver

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.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger.

Anvendt regnskabspraksis

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 acontoskatter.

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	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Nettoomsætning		1.168.451	1.492.691
Andre driftsindtægter	1	165.000	700.886
Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer		-208.815	-328.409
Andre eksterne omkostninger		-75.122	-100.474
Bruttoresultat		1.049.514	1.764.694
Personaleomkostninger	2	-451.030	-682.302
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	3	-263.368	-82.637
Driftsresultat		335.116	999.755
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver	4	100.643	-50.296
Finansielle omkostninger	5	-94.149	-67.032
Resultat før skat		341.610	882.427
Skat af årets resultat	6	-76.703	-154.578
Årets resultat		264.907	727.849
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		264.907	727.849
Resultatdisponering		264.907	727.849

Balance 30. september 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger	7	6.294.650	4.712.212
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	8	250.000	50.000
Materielle anlægsaktiver		6.544.650	4.762.212
Kapitalandele i associerede virksomheder	9	12.500	12.500
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		116.322	144.113
Andre værdipapirer og kapitalandele	10	244.315	447.308
Finansielle anlægsaktiver		373.137	603.921
Anlægsaktiver		6.917.787	5.366.133
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		45.603	55.089
Udskudte skatteaktiver		48.252	50.331
Periodeafgrænsningsposter		36.595	22.246
Tilgodehavender		130.450	127.666
Likvide beholdninger		20.046	851.556
Omsætningsaktiver		150.496	979.222
Aktiver		7.068.283	6.345.355

Balance 30. september 2023

	Note	2023 kr.	2022 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital	11	166.667	166.667
Overført resultat	12	2.391.630	2.126.723
Egenkapital		2.558.297	2.293.390
Gæld til realkreditinstitutter		3.440.440	3.063.620
Langfristede gældsforpligtelser	13	3.440.440	3.063.620
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		147.152	153.311
Leverandører af varer og tjenesteydelser		21.301	134
Selskabsskat		82.923	129.224
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		403.577	624.756
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		351.173	2.224
Deposita		63.420	78.696
Kortfristede gældsforpligtelser		1.069.546	988.345
Gældsforpligtelser		4.509.986	4.051.965
Passiver		7.068.283	6.345.355
Eventualforpligtelser	14		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	15		

Pengestrømsopgørelse

	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Årets resultat	264.907	727.849
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	260.271	70.000
Regulering af avance ved afhændelse af anlægsaktiver	-165.000	-700.886
Regulering af skat af årets resultat	76.703	154.578
Ændring i tilgodehavender	-4.863	-36.404
Ændring i leverandørgæld mv.	21.167	-10.528
Andre ændringer i driftskapital	112.494	-373.353
Pengestrøm fra drift før finansielle poster	565.679	-168.744
Renteindbetalinger og lignende	-23.393	98.551
Pengestrømme fra ordinær drift	542.286	-70.193
Betalt selskabsskat	-120.925	-85.633
Pengestrøm fra driftsaktivitet	421.361	-155.826
Køb af materielle anlægsaktiver	-2.087.709	0
Salg af materielle anlægsaktiver	210.000	1.815.125
Køb af finansielle anlægsaktiver mv.	0	-57.115
Salg af finansielle anlægsaktiver mv.	226.386	360.831
Udlån	27.791	19.489
Pengestrøm fra investeringsaktivitet	-1.623.532	2.138.330
Provenu af langfristede gældsforpligtelser	515.000	0
Afdrag på langfristede gældsforpligtelser	-144.339	-224.865
Tilbagebetaling af gæld til kreditinstitutter	0	-991.717
Pengestrøm fra finansieringsaktivitet	370.661	-1.216.582
Ændringer i likvider	-831.510	765.922
Likvider, primo	851.556	85.634
Likvider, ultimo	20.046	851.556

Noter

	2022/23	2021/22
1. Andre driftsindtægter		
Avance ved salg af driftsmidler	165.000	0
Avance ved salg af ejendomme	0	610.055
Avance ved salg af andelsbevis	0	90.831
	165.000	700.886
2. Personaleomkostninger		
Lønninger	406.718	620.942
Pensioner	36.000	46.000
Andre omkostninger til social sikring	6.170	9.440
Andre personaleomkostninger	2.142	5.920
	451.030	682.302
Gennemsnitligt antal beskæftigede	2	2
3. Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		
Afskrivning, ejendomme	48.000	60.000
Afskrivning bil, driftsmidler og inventar	212.271	10.000
Mindre nyanskaffelser edb / tonere / hardware mv	3.097	12.637
	263.368	82.637
4. Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		
Modtagne udbytter og afkast	26.929	26.243
Dagsværdiregulering af værdipapirer	23.393	-98.551
Avance ved salg af værdipapirer	50.321	22.012
	100.643	-50.296
5. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	94.149	67.032
	94.149	67.032
6. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	74.624	133.628
Regulering af udskudt skat	2.079	20.950
	76.703	154.578

Noter

	2022/23	2021/22		
7. Grunde og bygninger				
Kostpris primo	5.123.608	6.647.915		
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	1.630.438	0		
Afgang i årets løb	0	-1.524.307		
Kostpris ultimo	6.754.046	5.123.608		
Af- og nedskrivninger primo	-411.396	-670.633		
Årets afskrivninger	-48.000	-60.000		
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	319.237		
Af- og nedskrivninger ultimo	-459.396	-411.396		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.294.650	4.712.212		
8. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar				
Kostpris primo	380.000	380.000		
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	457.271	0		
Afgang i årets løb	-380.000	0		
Kostpris ultimo	457.271	380.000		
Af- og nedskrivninger primo	-330.000	-320.000		
Årets afskrivninger	-212.271	-10.000		
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	335.000	0		
Af- og nedskrivninger ultimo	-207.271	-330.000		
Regnskabsmæssig værdi ultimo	250.000	50.000		
9. Oplysninger om kapitalandele i tilknyttede og associerede virksomheder				
<i>Associerede virksomheder</i>				
Navn	Hjemsted	Ejerandel i %	Egenkapital	Resultat
Schmidt Eybye Invest. 2018 ApS	Humblebæk	25,00	50.000	0
			50.000	0

Det associerede selskab har regnskabsafslutning 31/12, og det oplyste tal er fra det seneste offentliggjorte regnskab pr. 31/12 2022. Der forventes et positivt resultat i selskabet for 2023 .

Noter

	2022/23	2021/22	
10. Andre værdipapirer og kapitalandele			
Andelsbevis, andelsbolig	0	0	
Unoterede aktier og anparter	5.650	9.800	
Børsnoterede aktier	238.665	437.508	
	244.315	447.308	
Kostpris ultimo	239.312	465.698	
Dagsværdiregulering ultimo	5.003	-18.390	
	244.315	447.308	
11. Virksomhedskapital			
Saldo primo	166.667	166.667	
Saldo ultimo	166.667	166.667	
Selskabskapitalen har været uændret de seneste 5 år.			
12. Overført resultat			
Saldo primo	2.126.723	1.398.874	
Årets tilgang	264.907	727.849	
Saldo ultimo	2.391.630	2.126.723	
13. Langfristede gældsforpligtelser			
	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	3.440.440	147.152	2.800.279
	3.440.440	147.152	2.800.279

Gæld til realkreditinstitutter består af lån til Jyske Bank (Handelsbanken).

14. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

15. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld til Handelsbanken, 3.588 tkr, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30/9 2023 udgør 5.454 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: db9c4f5f-2e73-424f-9edd-eef10ab40a51

IP: 188.176.xxx.xxx

2023-11-14 15:33:16 UTC



Søren Eybye

Direktør

Serienummer: 6c732d83-3c5b-4136-b44e-609e3456c9d1

IP: 37.97.xxx.xxx

2023-11-15 08:16:58 UTC



Per Eybye

Dirigent

Serienummer: db9c4f5f-2e73-424f-9edd-eef10ab40a51

IP: 80.63.xxx.xxx

2023-11-15 08:18:42 UTC



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 tidsstempelt 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/validator>**