

HP Bytoften 16 ApS
Søro 5, 4000 Roskilde

Årsrapport for
2023/24

CVR-nr. 27 37 30 97

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 9. maj 2025.

Morten Bresemann Nørby
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Selskabsoplysninger

- 5 Selskabsoplysninger

Årsregnskab 1. juli 2023 - 30. november 2024

- 6 Resultatopgørelse
- 7 Balance
- 9 Egenkapitalopgørelse
- 10 Noter
- 13 Anvendt regnskabspraksis

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023/24 for HP Bytoften 16 ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. november 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. november 2024.

Der træffes på generalforsamlingen den 9. maj 2025 beslutning om, at årsregnskabet for 2024/25 og fremover ikke skal revideres. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 9. maj 2025

Direktion

Morten Bresemann Nørby

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til anpartshaverne i HP Bytoften 16 ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for HP Bytoften 16 ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. november 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. november 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. november 2024 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Kolding, den 9. maj 2025

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Andy Philipp Gøttig
statsautoriseret revisor
mne36186

Selskabsoplysninger

Selskabet	HP Bytoften 16 ApS Søro 5 4000 Roskilde
	CVR-nr.: 27 37 30 97
	Stiftet: 30. september 2003
	Regnskabsår: 1. juli - 30. november
Direktion	Morten Bresemann Nørby
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Jupitervej 2 6000 Kolding
Modervirksomhed	MB Nørby Holding ApS

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/7 2023 - 30/11 2024	1/7 2022 - 30/6 2023
Bruttofortjeneste	1.777.090	1.179.758
Værdiregulering af investeringsejendomme	-182.752	0
Driftsresultat	1.594.338	1.179.758
Andre finansielle indtægter	11.137	12.882
Øvrige finansielle omkostninger	-79.065	-65.485
Resultat før skat	1.526.410	1.127.155
Skat af årets resultat	-371.668	-245.774
Årets resultat	1.154.742	881.381
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	966.748	0
Overføres til overført resultat	187.994	881.381
Disponeret i alt	1.154.742	881.381

Balance

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>30/11 2024</u>	<u>30/6 2023</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	18.350.000	17.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>18.350.000</u>	<u>17.000.000</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>18.350.000</u>	<u>17.000.000</u>
Omsætningsaktiver		
Andre tilgodehavender	210.377	1.028.246
Tilgodehavender i alt	<u>210.377</u>	<u>1.028.246</u>
Likvide beholdninger	661.026	54.331
Omsætningsaktiver i alt	<u>871.403</u>	<u>1.082.577</u>
Aktiver i alt	<u>19.221.403</u>	<u>18.082.577</u>

Balance

Passiver		
Note	<u>30/11 2024</u>	<u>30/6 2023</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	<u>9.508.413</u>	<u>9.320.419</u>
Egenkapital i alt	<u>9.633.413</u>	<u>9.445.419</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	<u>3.045.712</u>	<u>3.001.734</u>
Hensatte forpligtelser i alt	<u>3.045.712</u>	<u>3.001.734</u>
Gældsforpligtelser		
4 Gæld til realkreditinstitutter	3.656.857	4.154.773
Deposita	665.699	520.899
Modtagne forudbetalinger fra kunder	<u>141.097</u>	<u>47.175</u>
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.463.653</u>	<u>4.722.847</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	399.200	399.200
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.529.190	0
Selskabsskat	0	219.849
Anden gæld	<u>150.235</u>	<u>293.528</u>
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.078.625</u>	<u>912.577</u>
Gældsforpligtelser i alt	<u>6.542.278</u>	<u>5.635.424</u>
Passiver i alt	<u>19.221.403</u>	<u>18.082.577</u>

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 5 Oplysninger om dagsværdi
- 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 7 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Egenkapital 1. juli 2022	125.000	8.439.038	8.564.038
Årets overførte overskud eller underskud	0	881.381	881.381
Egenkapital 1. juli 2023	125.000	9.320.419	9.445.419
Årets overførte overskud eller underskud	0	187.994	187.994
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	966.748	966.748
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-966.748	-966.748
	<u>125.000</u>	<u>9.508.413</u>	<u>9.633.413</u>

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomheden aktivitet består i lighed med tidligere år drift af fast ejendom herunder renovering, udlejning, finansiering og dermed beslægtet virksomhed.

1/7 2023	1/7 2022
- 30/11 2024	- 30/6 2023

2. Personalemkostninger

Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere

<u>0</u>	<u>0</u>
----------	----------

Noter

	<u>30/11 2024</u>	<u>30/6 2023</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2023	5.721.502	5.721.502
Tilgang i årets løb	<u>1.532.752</u>	<u>0</u>
Kostpris 30. november 2024	<u>7.254.254</u>	<u>5.721.502</u>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2023	<u>11.095.746</u>	<u>11.278.498</u>
Regulering til dagsværdi 30. november 2024	<u>11.095.746</u>	<u>11.278.498</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. november 2024	<u>18.350.000</u>	<u>17.000.000</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom beliggenhed, alder og vedligeholdelsestilstand.

Selskabet ejer en ejendom i Roskilde beliggende i et industriområde i Roskilde Øst. Ejendomme er udlejet til tredjemand.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er der anvendt en afkastsats på 7,5 %. Følsomhedsanalyse: Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 2.870 t.kr. en formindskelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien vil forøges med 1.893 t.dk.

Noter

	<u>30/11 2024</u>	<u>30/6 2023</u>
4. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	4.056.057	4.553.973
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-399.200</u>	<u>-399.200</u>
	<u>3.656.857</u>	<u>4.154.773</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.690.000</u>	<u>2.090.000</u>

5. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 30. november 2024	<u>18.350.000</u>
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-182.752</u>

6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.084 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. november 2024 udgør 18.350 t. kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 5.767 til sikkerhed for bankgæld på 0 t. kr. Ejerpantebrevene giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

7. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med MB Nørby Holding ApS, CVR-nr. 36489170, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet er udtrådt af sambeskatningen med det tidligere administrationselskab HP International ApS pr. 01.01.2024. dato og hæfter for skattekrav mod de øvrige selskaber i sambeskatningen frem til tidspunktet for udtræden af sambeskatningen.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for HP Bytoften 16 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 er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner. Regnskabsperioden er omlagt i indeværende regnskabsår og omfatter perioden 1. juli 2023 - 30. november 2024. Sammenligningstallene i resultatopgørelsen omfatter perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omskostninger forbundet med ejendommen, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

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 poster direkte i egenkapitalen.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”Værdireguleringer af investeringsejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter HP Bytoften 16 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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

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.

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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder indregnes de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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.

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