

**HP Bytoften 16 ApS
Søro 5, 4000 Roskilde**

Årsrapport

2024/25

CVR-nr. 27 37 30 97

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 6. marts 2026.

Morten Bresemann Nørby
dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Årsregnskab 1. december 2024 - 30. november 2025 | |
| Resultatopgørelse | 4 |
| Balance | 5 |
| Noter | 8 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2024/25 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 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. december 2024 - 30. november 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024/25 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 6. marts 2026

Direktion

Morten Bresemann Nørby

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i HP Bytoften 16 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for HP Bytoften 16 ApS for regnskabsåret 1. december 2024 - 30. november 2025 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Kolding, den 6. marts 2026

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. december - 30. november

Direktion Morten Bresemann Nørby

Revisor Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Jupitervej 2
6000 Kolding

Modervirksomhed MB Nørby Holding ApS

Resultatopgørelse

| <u>Note</u> | 1/12 2024 - 30/11 2025 | 1/7 2023 - 30/11 2024 |
|---|---------------------------|--------------------------|
| Bruttofortjeneste | 2.145.065 | 1.777.090 |
| Værdiregulering af investeringsejendomme | <u>6.454.874</u> | <u>-182.752</u> |
| Driftsresultat | 8.599.939 | 1.594.338 |
| Andre finansielle indtægter | 7.290 | 11.137 |
| Øvrige finansielle omkostninger | <u>-300.085</u> | <u>-79.065</u> |
| Resultat før skat | 8.307.144 | 1.526.410 |
| Skat af årets resultat | <u>-1.828.220</u> | <u>-371.668</u> |
| Årets resultat | <u>6.478.924</u> | <u>1.154.742</u> |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret | 0 | 966.748 |
| Overføres til overført resultat | <u>6.478.924</u> | <u>187.994</u> |
| Disponeret i alt | <u>6.478.924</u> | <u>1.154.742</u> |

Balance 30. november

| Aktiver | | |
|--------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| 3 Investeringsejendomme | <u>32.031.000</u> | <u>18.350.000</u> |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>32.031.000</u> | <u>18.350.000</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>32.031.000</u> | <u>18.350.000</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Forudbetalinger for varer | <u>374</u> | <u>0</u> |
| Varebeholdninger i alt | <u>374</u> | <u>0</u> |
| Andre tilgodehavender | 423.607 | 210.377 |
| Periodeafgrænsningsposter | <u>10.614</u> | <u>0</u> |
| Tilgodehavender i alt | <u>434.221</u> | <u>210.377</u> |
| Likvide beholdninger | <u>145.636</u> | <u>661.026</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>580.231</u> | <u>871.403</u> |
| Aktiver i alt | <u>32.611.231</u> | <u>19.221.403</u> |

Balance 30. november

| Passiver | | |
|---|--------------------------|--------------------------|
| <u>Note</u> | <u>2025</u> | <u>2024</u> |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 125.000 | 125.000 |
| Overført resultat | <u>15.987.337</u> | <u>9.508.413</u> |
| Egenkapital i alt | <u>16.112.337</u> | <u>9.633.413</u> |
| | | |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | <u>4.561.862</u> | <u>3.045.712</u> |
| Hensatte forpligtelser i alt | <u>4.561.862</u> | <u>3.045.712</u> |
| | | |
| Gældsforpligtelser | | |
| 4 Gæld til realkreditinstitutter | 3.259.165 | 3.656.857 |
| Deposita | 1.161.561 | 665.699 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | <u>292.988</u> | <u>141.097</u> |
| 5 Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>4.713.714</u> | <u>4.463.653</u> |
| 5 Kortfristet del af langfristet gæld | 400.000 | 399.200 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 6.362.013 | 1.529.190 |
| Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder | 312.070 | 0 |
| Anden gæld | <u>149.235</u> | <u>150.235</u> |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>7.223.318</u> | <u>2.078.625</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>11.937.032</u> | <u>6.542.278</u> |
| | | |
| Passiver i alt | <u>32.611.231</u> | <u>19.221.403</u> |

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 2 Medarbejderforhold
- 6 Oplysninger om dagsværdi
- 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

Egenkapitalopgørelse

| | <u>Virksomheds-</u> <u>kapital</u> | <u>Overført</u> <u>resultat</u> | <u>I alt</u> |
|--|---------------------------------------|------------------------------------|--------------------------|
| 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 |
| Egenkapital 1. december 2024 | 125.000 | 9.508.413 | 9.633.413 |
| Årets overførte overskud eller underskud | 0 | 6.478.924 | 6.478.924 |
| | <u>125.000</u> | <u>15.987.337</u> | <u>16.112.337</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.

| | 1/12 2024 | 1/7 2023 |
|--|--------------|--------------|
| | - 30/11 2025 | - 30/11 2024 |

2. Medarbejderforhold

| | | |
|--|----------|----------|
| Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere | <u>0</u> | <u>0</u> |
|--|----------|----------|

3. Investeringsejendomme

| | | |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Kostpris 1. december 2024 | 7.254.254 | 5.721.502 |
| Tilgang i årets løb | <u>7.226.126</u> | <u>1.532.752</u> |
| Kostpris 30. november 2025 | <u>14.480.380</u> | <u>7.254.254</u> |
| Regulering til dagsværdi 1. december 2024 | 11.095.746 | 11.278.498 |
| Årets regulering til dagsværdi | <u>6.454.874</u> | <u>-182.752</u> |
| Regulering til dagsværdi 30. november 2025 | <u>17.550.620</u> | <u>11.095.746</u> |
| Regnskabsmæssig værdi 30. november 2025 | <u>32.031.000</u> | <u>18.350.000</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.

I 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.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

En forøgelse af afkastkravet med 1 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 5.093 t.kr. en formindskelse af afkastkravet med 1%-point vil betyde, at værdien vil forøges med 3.195 t.dk.

Noter

| | <u>30/11 2025</u> | <u>30/11 2024</u> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| 4. Gæld til realkreditinstitutter | | |
| Gæld til realkreditinstitutter i alt | 3.659.165 | 4.056.057 |
| Heraf forfalder inden for 1 år | <u>-400.000</u> | <u>-399.200</u> |
| | <u>3.259.165</u> | <u>3.656.857</u> |
| | | |
| Andel af gæld, der forfalder efter 5 år | <u>1.650.000</u> | <u>1.690.000</u> |

| 5. Gældsforpligtelser | Gæld i alt | Kortfristet del af lang- | Langfristet gæld |
|-------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| | <u>30/11 2025</u> | <u>fristet gæld</u> | <u>30/11 2025</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | 3.659.165 | 400.000 | 3.259.165 |
| Deposita | 1.161.561 | 0 | 1.161.561 |
| Modtagne forudbetalinger fra kunder | <u>292.988</u> | <u>0</u> | <u>292.988</u> |
| | <u>5.113.714</u> | <u>400.000</u> | <u>4.713.714</u> |

| 6. Oplysninger om dagsværdi | Investerings- ejendomme |
|--|----------------------------|
| Dagsværdi 30. november 2025 | <u>32.031.000</u> |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | <u>6.454.874</u> |

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.685 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. november 2025 udgør 32.031 t.kr.

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

Noter

8. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.

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

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.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner. Regnskabsperioden blev omlagt i forrige regnskabsår, og sammenligningstallene i resultatopgørelsen omfatter derfor perioden 1. juli 2023 - 30. november 2024.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner. Regnskabsperioden er omlagt i indeværende regnskabsår og omfatter perioden 1. december 2024 - 30. november 2025. Sammenligningstallene i resultatopgørelsen omfatter perioden 1. juli 2023 - 30. november 2024.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omskostninger forbundet med ejendommen, 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 posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

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 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

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens 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 nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 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 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 låneoptagelsestidspunktet 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 nominel værdi.