

BM Byen ApS

H. C. Ørsteds Vej 2, 6100 Haderslev

CVR-nr. 21 76 83 83

Årsrapport 2018

Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. marts 2019

Dirigent:



.....



Indhold

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	3
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. januar - 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for BM Byen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 27. marts 2019
Direktion:

A handwritten signature in blue ink that reads 'Michael Hasbo'.

Michael Hasbo

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i BM Byen ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for BM Byen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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". Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Uafhængighed

Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav.

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 for 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.

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.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- ▶ 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 konklusion 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 bl.a. 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 27. marts 2019
ERNST & YOUNG
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 30 70 02 28



Morten Østergaard Koch
statsaut. revisor
mne35420

Ledelsesberetning

Oplysninger om selskabet

Navn	BM Byen ApS
Adresse, postnr., by	H. C. Ørsteds Vej 2, 6100 Haderslev
CVR-nr.	21 76 83 83
Hjemstedskommune	Haderslev
Regnskabsår	1. januar - 31. december
Direktion	Michael Hasbo
Revision	Ernst & Young Godkendt Revisionspartnerselskab Havnegade 33, 6700 Esbjerg

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendomme. Derudover er det selskabets aktivitet at gennemføre og sælge ejendomsudviklingsprojekter.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2018 udviser et overskud på 504 t.kr. mod et overskud på 410 t.kr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2018 udviser en egenkapital på 2.721 t.kr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

Forventet udvikling

Selskabet forventer et positivt resultat i 2019.

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse

Note	t.kr.	2018	2017
	Bruttofortjeneste	698	561
2	Finansielle omkostninger	-52	-35
	Resultat før skat	646	526
3	Skat af årets resultat	-142	-116
	Årets resultat	504	410
	Forslag til resultatdisponering		
	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	410
	Overført resultat	504	0
		504	410

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	2018	2017
	AKTIVER		
	Anlægsaktiver		
4	Materielle anlægsaktiver	9.951	7.251
5	Investeringsejendomme	9.951	7.251
		<u>9.951</u>	<u>7.251</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>9.951</u>	<u>7.251</u>
	Omsætningsaktiver		
	Varebeholdninger		
	Handelsejendomme	1.753	0
		<u>1.753</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender		
	Andre tilgodehavender	6	0
		<u>6</u>	<u>0</u>
	Likvide beholdninger	242	0
	Omsætningsaktiver i alt	<u>2.001</u>	<u>0</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>11.952</u></u>	<u><u>7.251</u></u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Balance

Note	t.kr.	2018	2017
	PASSIVER		
	Egenkapital		
6	Selskabskapital	200	200
	Overført resultat	2.521	2.017
	Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	410
	Egenkapital i alt	2.721	2.627
	Hensatte forpligtelser		
	Udskudt skat	1.432	1.401
	Hensatte forpligtelser i alt	1.432	1.401
	Gældsforpligtelser		
7	Langfristede gældsforpligtelser		
	Kreditinstitutter i øvrigt	5.002	2.683
	Anden gæld	113	113
		5.115	2.796
	Kortfristede gældsforpligtelser		
7	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	316	219
	Gæld til banker	1.741	0
	Gæld til tilknyttede virksomheder	528	153
	Anden gæld	99	55
		2.684	427
	Gældsforpligtelser i alt	7.799	3.223
	PASSIVER I ALT	11.952	7.251

- 1 Anvendt regnskabspraksis
 8 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.
 9 Sikkerhedsstillelser

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Egenkapitalopgørelse

t.kr.	Selskabskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabsåret	I alt
Egenkapital 1. januar 2018	200	2.017	410	2.627
Overført via resultatdisponering	0	504	0	504
Udloddet udbytte	0	0	-410	-410
Egenkapital				
31. december 2018	<u>200</u>	<u>2.521</u>	<u>0</u>	<u>2.721</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BM Byen ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af visse bestemmelser for klasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Præsentationsvaluta

Årsregnskabet er aflagt i danske kroner (t.kr.).

Valutaomregning

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældsforpligtelsens opståen eller indregning i seneste årsregnskab indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Indtægter fra salg af handelsejendomme indregnes i nettoomsætningen, når overgang af de væsentligste fordele og risici til køber har fundet sted, indtægten kan opgøres pålideligt og betaling forventes modtaget.

Indtægter hidrørende fra udlejning m.v. indregnes i takt med, at selskabet erhverver ret til lejen i regnskabsperioden.

Nettoomsætning måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjepart. Alle former for afgivne rabatter indregnes i nettoomsætningen.

Bruttofortjeneste

I resultatopgørelsen er nettoomsætning og eksterne omkostninger med henvisning til årsregnskabslovens § 32 sammendraget til én regnskabspost benævnt bruttofortjeneste.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift, administration m.v.

Finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Skat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat. Årets skat indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og i egenkapitalen med den del, som kan henføres til transaktioner indregnet i egenkapitalen.

Virksomheden og de danske dattervirksomheder er sambeskattede. Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst (fuld fordeling).

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Sambeskattede selskaber med overskydende skat godtgøres som minimum i henhold til de gældende satser for rentegodtgørelser af administrationselskabet, ligesom sambeskattede selskaber med restskat som maksimum betaler et tillæg i henhold til de gældende satser for rentetillæg til administrationselskabet.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved anskaffelsen til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendommen til dagsværdi. Dagsværdien opgøres med udgangspunkt i en vurdering af ejendommen, baseret på dennes forventede afkast.

Investeringsejendommens dagsværdi opgøres på grundlag af observerbare markedsdata, hvor disse er tilgængelige og der er et aktivt marked. For øvrige investeringsejendomme, hvor der ikke er tilgængelige observerbare markedsdata eller eksisterer et aktivt marked, beregnes dagsværdien for hver enkelt ejendom ved at kapitalisere det forventede afkast ved hjælp af et individuelt fastsat markedsbaseret forrentningskrav.

De løbende værdireguleringer af investeringsejendommen til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Handelsejendomme omfatter ejendomsudviklingsprojekter, der forventes afhændet inden for en kort periode. Handelsejendomme måles til kostpris. Er nettorealiseringsværdien lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi. Nettorealiseringsværdien opgøres som salgssum med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektuere salget, og fastsættes under hensyntagen til omsættelighed og udvikling i forventet salgsspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab til nettorealiseringsværdien. Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme.

Egenkapital

Foreslået udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat

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

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill og kontorejendomme samt andre poster, hvor midlertidige forskelle bortset fra virksomhedsovertagelser er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have indvirkning på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme jurisdiktion. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Rentebærende gæld måles efterfølgende til amortiseret kostpris opgjort på basis af den effektive rente. Låneomkostninger, herunder kurstab, indregnes som finansieringsomkostninger i resultatopgørelsen over lånets løbetid.

Øvrige gældsforpligtelser indregnes til dagsværdi.

t.kr.	2018	2017
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	0	1
Andre finansielle omkostninger	52	34
	<u>52</u>	<u>35</u>
3 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	111	94
Årets regulering af udskudt skat	31	22
	<u>142</u>	<u>116</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
t.kr.		Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2018		7.008
Tilgang i årets løb		<u>2.700</u>
Kostpris 31. december 2018		9.708
Opskrivninger 1. januar 2018		<u>243</u>
Opskrivninger 31. december 2018		<u>243</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018		<u>9.951</u>

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Noter

5 Investeringsejendomme

Virksomheden foretager investering i udlejningsejendomme. Investeringsejendommen indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

For investeringsejendomme, hvor der ikke er tilgængelige observerbare markedsdata eller eksisterer et aktivt marked, beregnes dagsværdien for hver enkelt ejendom ved tilbagediskontering af de forventede fremtidige pengestrømme med en relevant diskonteringsfaktor. Forventede fremtidige pengestrømme er baseret på markedislejen for den enkelte ejendom. Diskonteringsfaktoren udgøres af markedets afkastkrav.

Ejendomme, hvis dagsværdi opgøres efter ovennævnte metode, udgør 73 % af den samlede ejendomsportefølje.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

De væsentligste forudsætninger anvendt ved opgørelse af dagsværdien er diskonteringsrenten (gennemsnit ca. 9 % for 2018 mod ca. 9 % for 2017).

6 Selskabskapital

Anpartskapitalen er ikke opdelt i klasser.

Virksomhedens selskabskapital har uændret været 200 t.kr. de seneste 5 år.

7 Langfristede gældsforpligtelser

t.kr.	Gæld i alt 31/12 2018	Afdrag næste år	Langfristet andel	Restgæld efter 5 år
Kreditinstitutter i øvrigt	5.318	316	5.002	3.711
Anden gæld	113	0	113	0
	<u>5.431</u>	<u>316</u>	<u>5.115</u>	<u>3.711</u>

8 Kontraktslige forpligtelser og eventualposter m.v.

Andre økonomiske forpligtelser

Eventualforpligtelser over for modervirksomhed og dennes øvrige dattervirksomheder

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet 2ce Invest A/S som administrationselskab og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på renter, royalties og udbytter.

9 Sikkerhedsstillelser

I investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi pr. 31. december 2018 på 9.951 t.kr. er stillet følgende sikkerheder:

- Realkreditpantebrev på 6.987 t.kr. for prioritetsgæld på 5.431 tkr.
- Ejerpantebreve på nom. 3.929 t.kr., der ikke længere er stillet til sikkerhed.