



Tlf.: 76 35 56 00  
kolding@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Kolding Åpark 8A, 7. sal  
DK-6000 Kolding  
CVR-nr. 20 22 26 70

**BM BYEN APS**  
**H.C. ØRSTEDS VEJ 2, 6100 HADERSLEV**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 2. juni 2023

---

Michael Hasbo

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9-10
Egenkapitalopgørelse .....	11
Noter.....	12-14
Anvendt regnskabspraksis.....	15-16

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	BM Byen ApS H.C. Ørsteds Vej 2 6100 Haderslev
	CVR-nr.: 21 76 83 83 Stiftet: 25. juni 1999 Kommune: Haderslev Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Michael Hasbo
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding
<b>Pengeinstitut</b>	Nordea Kolding Åpark 2 6000 Kolding

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for BM Byen ApS.

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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 2. juni 2023

Direktion:

---

Michael Hasbo

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejerne i BM Byen ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for BM Byen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors 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 bevis 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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

#### **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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Kolding, den 2. juni 2023

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Henrik Paulsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne36188

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er at investere i og udleje faste ejendomme med dertil hørende driftsmidler samt anden dermed beslægtet virksomhed.

Selskabets bi-formål er ejendomsudvikling og videresalg af ejendomme.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Virksomhedens resultatopgørelse for 2022 udviser et underskud på 999 tkr. mod et overskud på 1.438 tkr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2022 udviser en egenkapital på 4.175 tkr.

Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2022 kr.	2021 tkr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>683.615</b>	<b>938</b>
Andre driftsomkostninger.....		-30.500	-154
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-1.462.787	1.440
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>-809.672</b>	<b>2.224</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-474.139	-264
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>-1.283.811</b>	<b>1.960</b>
Skat af årets resultat.....	2	284.528	-522
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>-999.283</b>	<b>1.438</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-999.283	1.438
<b>I ALT</b> .....		<b>-999.283</b>	<b>1.438</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2022 kr.	2021 tkr.
Investerings-ejendomme.....		22.340.000	17.950
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>22.340.000</b>	<b>17.950</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>22.340.000</b>	<b>17.950</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		40.000	0
Andre tilgodehavender.....		69.023	132
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>109.023</b>	<b>132</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>109.023</b>	<b>132</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>22.449.023</b>	<b>18.082</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2022 kr.	2021 tkr.
Selskabskapital.....		200.000	200
Overført resultat.....		3.975.124	4.975
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>4.175.124</b>	<b>5.175</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.511.670	1.824
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>1.511.670</b>	<b>1.824</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		9.909.595	6.597
Andre gældsbreve.....		186.146	37
Deposita.....		112.500	113
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>10.208.241</b>	<b>6.747</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		390.000	420
Gæld til pengeinstitutter.....		1.839.597	1.163
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		27.000	19
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		4.129.837	2.375
Selskabsskat.....		28.097	145
Anden gæld.....		139.457	214
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>6.553.988</b>	<b>4.336</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>16.762.229</b>	<b>11.083</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>22.449.023</b>	<b>18.082</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Forudsætninger for fortsat drift	7		
Medarbejderforhold	8		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2022.....	200.000	4.974.407	5.174.407
Forslag til resultatdisponering.....		-999.283	-999.283
<b>Egenkapital 31. december 2022.....</b>	<b>200.000</b>	<b>3.975.124</b>	<b>4.175.124</b>

## NOTER

	2022 kr.	2021 tkr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder .....	173.364	91	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	300.775	173	
	<b>474.139</b>	<b>264</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst .....	28.097	145	
Regulering af udskudt skat.....	-312.625	377	
	<b>-284.528</b>	<b>522</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2022.....		15.547.260	
Tilgang.....		5.852.787	
<b>Kostpris 31. december 2022.....</b>		<b>21.400.047</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2022.....		2.402.740	
Årets værdireguleringer.....		-1.462.787	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2022.....</b>		<b>939.953</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2022.....</b>		<b>22.340.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
	Boligudlejning	Erhvervsbolig- udlejning	
Dagsværdi 31. december 2022.....	15.400.000	7.440.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-895.502	-67.285	

## NOTER

## Note

**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

3

**Dagsværdi for boligejendomme**

Boligejendommene består af 4 udlejningsejendomme i København, som blev anskaffet i hhv. 2016, 2018, 2019 og 2022. Investeringsejendommens dagsværdi opgøres på grundlag af observerbare markedsdata, hvor disse er tilgængelige og der er et aktivt marked.

**Dagsværdi for erhvervejendom**

Erhvervejendommen er en produktionsejendom beliggende i Haderslev, som blev anskaffet i 1999.

Erhvervejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af ejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Erhvervejendommen er fuldt udlejet og der budgetteres ikke med tomgang.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 10%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv. Dagsværdien er baseret på en normalindtjening på 959 t.kr.

**Langfristede gældsforpligtelser**

4

	31/12 2022 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2021 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	10.299.595	390.000	8.537.686	7.016.455
Andre gældsbreve.....	186.146	0	0	36.846
Deposita.....	112.500	0	112.500	112.500
	<b>10.598.241</b>	<b>390.000</b>	<b>8.650.186</b>	<b>7.165.801</b>

## NOTER

## Note

**Eventualposter mv.**

5

**Hæftelse i sambeskatningen**

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for 2CE INVEST A/S, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

6

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 10.300 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2022 udgør 22.340 tkr.

**Forudsætninger for fortsat drift**

7

Selskabet har i året et underskud grundet større ekstraordinære renoveringer i flere af ejendommene samt dagsværdiregulering pga. stigning i markedsrenten.

Selskabet forventer at der på den løbende drift vil være overskud i de kommende år og vurderer at markedspriserne stabiliserer sig, hvorfor der vil være overskud de kommende år, dog afhængig af udviklingen på boligmarkedet.

Selskabets kortfristede gæld er primært til selskabets koncerninterne selskaber, og der er oplyst at man vil tilbagetræde med sit tilgodehavende det kommende år.

Selskabet vurderer derfor at have den nødvendige finansiering for det kommende år, samt vurderes at være going concern på baggrund af ovenstående oplysninger.

2022

2021

**Medarbejderforhold**

8

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:

1

1

Selskabet har kun en direktør, som ikke modtager vederlag.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for BM Byen ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter. Desuden indgår tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning 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

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsjendomme til dagsværdi, svarende til ejendommens handelsværdi. Investeringsjendommens dagsværdi opgøres med udgangspunkt i observerbare markedsdata, hvor disse er tilgængelige og der er et aktivt marked.

Hvis ovenstående opgørelse af dagsværdi ikke er muligt for investeringsjendommene, idet der ikke er tilgængelige observerbare markedsdata eller eksisterer et aktivt marked, vurderes dagsværdien for investeringsjendommene ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsjendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsjendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

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

#### Skyldig skat 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 samt 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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

#### Gældsforpligtelser

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

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.