



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 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 14. juni 2024

Michael Hasbo

INDHOLDSFORTEGNELSE

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

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	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
Direktion	Michael Hasbo
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding
Pengeinstitut	Nordea Kolding Åpark 2 6000 Kolding
Advokat	Buch Advokatfirma Søndergade 21 6600 Vejen

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 14. juni 2024

Direktion:

Michael Hasbo

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Til kapitalejeren i BM Byen ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for BM Byen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023, 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 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.

ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

Overtrædelse af momslovgivningen

Selskabet har i strid med momsloven ikke foretaget rettidig indberetning af momsangivelser til Skattestyrelsen, og ledelsen kan ifalde ansvar herfor.

Kolding, den 14. juni 2024

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 2023 udviser et underskud på 43 tkr. mod et underskud på 999 tkr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2023 udviser en egenkapital på 4.132 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	2023 kr.	2022 tkr.
BRUTTOFORTJENESTE		954.603	684
Andre driftsomkostninger.....		0	-31
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		-21.164	-1.463
DRIFTSRESULTAT		933.439	-810
Andre finansielle indtægter.....		787	0
Andre finansielle omkostninger.....	1	-1.000.235	-474
RESULTAT FØR SKAT		-66.009	-1.284
Skat af årets resultat.....		23.317	285
ÅRETS RESULTAT		-42.692	-999
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		-42.692	-999
I ALT		-42.692	-999

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 tkr.
Investeringsejendomme.....		24.610.000	22.340
Materielle anlægsaktiver.....		24.610.000	22.340
ANLÆGSAKTIVER.....		24.610.000	22.340
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	40
Andre tilgodehavender.....		50.000	69
Tilgodehavende selskabsskat.....		59.414	0
Tilgodehavender.....		109.414	109
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		109.414	109
AKTIVER.....		24.719.414	22.449

BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2023 kr.	2022 tkr.
Anpartskapital.....		200.000	200
Overført resultat.....		3.932.432	3.975
EGENKAPITAL.....		4.132.432	4.175
Hensættelse til udskudt skat.....		1.547.767	1.512
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		1.547.767	1.512
Gæld til realkreditinstitutter.....		9.664.581	9.909
Gæld til pengeinstitutter.....		2.000.000	0
Andre gældsbreve.....		167.690	186
Deposita.....		112.500	113
Langfristede gældsforpligtelser.....	2	11.944.771	10.208
Gæld til realkreditinstitutter.....		314.000	390
Gæld til pengeinstitutter.....		969.546	1.840
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		40.174	27
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		5.600.664	4.130
Selskabsskat.....		0	28
Anden gæld.....		170.060	139
Kortfristede gældsforpligtelser.....		7.094.444	6.554
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		19.039.215	16.762
PASSIVER.....		24.719.414	22.449
Eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Forudsætninger for fortsat drift	5		
Medarbejderforhold	6		

EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	200.000	3.975.124	4.175.124
Forslag til resultatdisponering.....		-42.692	-42.692
Egenkapital 31. december 2023.....	200.000	3.932.432	4.132.432

NOTER

	2023 kr.	2022 tkr.	Note
Andre finansielle omkostninger			1
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	333.472	173	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	666.763	301	
	1.000.235	474	

NOTER

Note

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2023.....	21.400.047
Tilgang.....	2.291.164
Kostpris 31. december 2023.....	23.691.211
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....	939.953
Årets værdireguleringer.....	-21.164
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....	918.789
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....	24.610.000

Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:

kr.	Boligudlejning	Erhvervsbolig- udlejning	Grund
Dagsværdi 31. december 2023.....	15.200.000	8.660.000	750.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	-140.964	119.800	0

Dagsværdi for boligejendomme

Boligejendommene består af fire udlejningsejendomme i København, som blev anskaffet i henholdsvis 2016, 2018, 2019 og 2022. Boligejendommernes dagsværdi vurderes ved hjælp af observerbare markedsdata, hvor disse er tilgængelige, og der er et aktivt marked.

De observerbare markedsdata baserer sig på lignende solgte og udbudte boligejendomme i København, hvor forhold som stand, beliggenhed og salgstidspunkt er gældende for anvendelsen af markedsdataene. På denne baggrund vurderes dagsværdien ud fra den respektive boligejendoms m²-pris, baseret på de observerbare markedsdata fra lignende solgte og udbudte boligejendomme i København.

Dagsværdi for erhvervsejendom

Erhvervsejendommen er en produktionsejendom beliggende i Haderslev, som blev anskaffet i 1999. Erhvervsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 10%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed m.v. Dagsværdien er baseret på en normalindtjening på 1.062 tkr., hvilket bygger på den årlige leje, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse samt en udlejningsprocent på 100%. Afkastkravet på 10% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boligejendomme i Haderslev.

Dagsværdi for grund

Grunden er anskaffet i 2023 og er beliggende i Haderslev, hvor der på sigt skal opføres en erhvervsejendom. Dagsværdien vurderes ved hjælp af observerbare markedsdata, hvor disse er tilgængelige, og der er et aktivt marked. Baseret på købstidspunktet og at der er tale om en grund, vurderes kostprisen at tilsvare dagsværdien på balancedagen.

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					2
	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt	
Gæld til realkreditinstitutter.....	9.978.581	314.000	8.537.686	10.299.595	
Gæld til pengeinstitutter.....	2.250.000	250.000	1.250.000	0	
Andre gældsbreve.....	167.690	0	0	186.146	
Deposita.....	112.500	0	112.500	112.500	
	12.508.771	564.000	9.900.186	10.598.241	
 Eventualposter mv.					 3
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 Holding 2 ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 4
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.979 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 24.010 tkr.					
 Forudsætninger for fortsat drift					 5
Selskabet har i året et underskud grundet negativ dagsværdiregulering i ejendomme pga. stigning i markedsrenten og faldende boligpriser i København.					
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.					
			2023	2022	
Medarbejderforhold					6
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:					
			1	1	
Selskabet har kun en direktør, som ikke modtager vederlag.					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for BM Byen ApS for 2023 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 eksterne omkostninger

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

Andre driftsomkostninger

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

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 af årets resultat

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, svarende til ejendommens handelsværdi. Investeringsejendommens 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 investeringsejendommene, idet der ikke er tilgængelige observerbare markedsdata eller eksisterer et aktivt marked, vurderes dagsværdien for investeringsejendommene ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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.