

BV Estate ApS

Sdr.Stationsvej 14A, 1.
4200 Slagelse
CVR-nr. 36 93 93 89

Årsrapport for 1. juli 2022 - 30. juni 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. juli 2023.

Anders Christian Salomonsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledespåtegning	1
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	2
Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023	
Resultatopgørelse	3
Balance	4
Egenkapitalopgørelse	6
Noter	7
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 for BV Estate ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022/23 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 26. juli 2023

Direktion

Jesper Bo Salomonsen

Anders Christian Salomonsen

Selskabsoplysninger

Selskabet

BV Estate ApS
Sdr.Stationsvej 14A, 1.
4200 Slagelse

CVR-nr.: 36 93 93 89
Regnskabsår: 1. juli 2022 - 30. juni 2023
8. regnskabsår

Direktion

Jesper Bo Salomonsen
Anders Christian Salomonsen

Modervirksomhed

Salomonsons Ejendomme ApS

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	<u>1/7 2022</u> <u>- 30/6 2023</u>	<u>1/1 2021</u> <u>- 30/6 2022</u>
Bruttofortjeneste	74.322	9.143
Værdiregulering af investeringsejendomme	40.000	0
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-2.000	-333
Driftsresultat	112.322	8.810
2 Øvrige finansielle omkostninger	-90.172	-13.684
Resultat før skat	22.150	-4.874
3 Skat af årets resultat	-3.067	0
Årets resultat	19.083	-4.874
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	19.083	0
Disponeret fra overført resultat	0	-4.874
Disponeret i alt	19.083	-4.874

Balance 30. juni

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver			
4	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5.667	7.667
5	Investeringsejendomme	<u>3.093.035</u>	<u>3.053.035</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.098.702</u>	<u>3.060.702</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>3.098.702</u>	<u>3.060.702</u>
	Aktiver i alt	<u>3.098.702</u>	<u>3.060.702</u>

Balance 30. juni

Passiver		
Note	2023	2022
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	14.328	-4.755
Egenkapital i alt	64.328	45.245
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	3.067	0
Hensatte forpligtelser i alt	3.067	0
Gældsforpligtelser		
6 Deposita	30.000	30.000
7 Gæld til tilknyttede virksomheder	1.009.144	1.032.254
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.039.144	1.062.254
Gæld til pengeinstitutter	1.981.663	1.942.703
Modtagne forudbetalinger fra kunder	10.500	10.500
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.992.163	1.953.203
Gældsforpligtelser i alt	3.031.307	3.015.457
Passiver i alt	3.098.702	3.060.702

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
- 9 Eventualposter

Egenkapitaloppørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. juli 2022	50.000	-4.755	45.245
Årets overførte overskud eller underskud	0	19.083	19.083
	50.000	14.328	64.328

Noter

	1/7 2022 - 30/6 2023	1/1 2021 - 30/6 2022
1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
Selskabet fungerer som ejendomsselskab med køb, salg og udlejning af ejendomme.		
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	10.072	5.136
Andre finansielle omkostninger	80.100	8.548
	90.172	13.684
3. Skat af årets resultat		
Årets regulering af udskudt skat	3.067	0
	3.067	0
4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. juli 2022	8.000	0
Tilgang i årets løb	0	13.000
Afgang i årets løb	0	-5.000
Kostpris 30. juni 2023	8.000	8.000
Af- og nedskrivninger 1. juli 2022	-333	0
Årets afskrivninger	-2.000	-333
Af- og nedskrivninger 30. juni 2023	-2.333	-333
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	5.667	7.667
5. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2022	3.053.035	3.053.035
Kostpris 30. juni 2023	3.053.035	3.053.035
Regulering til dagsværdi 1. juli 2022	0	0
Årets regulering til dagsværdi	40.000	0
Regulering til dagsværdi 30. juni 2023	40.000	0
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	3.093.035	3.053.035

Noter

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.

Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølje	Regnskabsmæssig værdi	Regulering
4,60	3.260.000	3.093.035	166.965
5,10	2.940.000	3.093.035	-153.035

Hovedtallene for virksomheden ifølge den seneste godkendte årsrapport

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat	Regnskabsmæssig værdi hos BV Estate ApS
DMPPT ApS,	%	170.647	120.647	0
		170.647	120.647	0
6. Deposita				
Deposita i alt			30.000	30.000
Heraf forfalder inden for 1 år			0	0
Deposita i alt			30.000	30.000
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år			0	0
7. Gæld til tilknyttede virksomheder				
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt			1.009.144	1.032.254
Heraf forfalder inden for 1 år			0	0

Noter

	<u>30/6 2023</u>	<u>30/6 2022</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt	<u>1.009.144</u>	<u>1.032.254</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.009.144</u>	<u>1.032.254</u>

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 2,0 mio.kr., har selskabet stillet sikkerhed i investeringsejendommene med en værdi på 3,1 mio.kr.

9. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Salomonsons Ejendomme ApS, CVR-nr. 40077162, 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 kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BV Estate 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 blev omlagt i forrige regnskabsår, og sammenligningstallene i resultatopgørelsen omfatter derfor perioden 1. januar 2021 - 30. juni 2022.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag eksklusiv moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser 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.

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

Anvendt regnskabspraksis

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

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-5 år	0-20 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsmarkedsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Leasingkontrakter

Leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

Investeringsjendomme

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

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 ejendomme".

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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 BV Estate 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.

Anvendt regnskabspraksis

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

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Jesper Bo Salomonsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jesper Bo Salomonsen

Direktør

ID: 10fe5dc7-7cbc-48de-9c96-41eb3620507d

Tidspunkt for underskrift: 26-07-2023 kl.: 08:27:35

Underskrevet med MitID



Anders Christian Salomonsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Anders Christian Salomonsen

Direktør

ID: d2d2f85e-2679-4c38-8db6-6280b785dd06

Tidspunkt for underskrift: 26-07-2023 kl.: 08:10:04

Underskrevet med MitID



Anders Christian Salomonsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Anders Christian Salomonsen

Dirigent

ID: d2d2f85e-2679-4c38-8db6-6280b785dd06

Tidspunkt for underskrift: 26-07-2023 kl.: 08:31:05

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: e716c2pYJru250524243

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.