

BV Estate ApS

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

Årsrapport for 1. januar 2021 - 30. juni 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 4. august 2022.

Anders Christian Salomonsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	2
Årsregnskab 1. januar 2021 - 30. juni 2022	
Resultatopgørelse	3
Balance	4
Egenkapitalopgørelse	6
Noter	7
Anvendt regnskabspraksis	10

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2021 - 30. juni 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2021 - 30. juni 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021/22 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 4. august 2022

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. januar 2021 - 30. juni 2022
7. regnskabsår

Direktion

Jesper Bo Salomonsen
Anders Christian Salomonsen

Modervirksomhed

Salomonsons Ejendomme ApS

Resultatopgørelse

<u>Note</u>	1/1 2021 - 30/6 2022	1/1 2020 - 31/12 2020
Bruttofortjeneste	9.143	-7.987
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-333	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-13.684	-5.115
Resultat før skat	-4.874	-13.102
Skat af årets resultat	0	0
Årets resultat	-4.874	-13.102
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	35.000
Udbytte for regnskabsåret	0	212.000
Disponeret fra overført resultat	-4.874	-260.102
Disponeret i alt	-4.874	-13.102

Balance

Aktiver		
Note	<u>30/6 2022</u>	<u>31/12 2020</u>
Anlægsaktiver		
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	7.667	0
4 Investeringsejendomme	<u>3.053.035</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>3.060.702</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>3.060.702</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver		
Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>281.452</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>281.452</u>
Aktiver i alt	<u>3.060.702</u>	<u>281.452</u>

Balance

Passiver		
Note	30/6 2022	31/12 2020
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	-4.755	119
Foreslået udbytte for regnskabsåret	0	212.000
Egenkapital i alt	45.245	262.119
Gældsforpligtelser		
5 Deposita	30.000	0
6 Gæld til tilknyttede virksomheder	1.032.254	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	1.062.254	0
Gæld til pengeinstitutter	1.942.703	0
Modtagne forudbetalinger fra kunder	10.500	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser	0	6.875
Anden gæld	0	12.458
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.953.203	19.333
Gældsforpligtelser i alt	3.015.457	19.333
Passiver i alt	3.060.702	281.452
1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualposter		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resultat	Foreslået udbyt- te for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2021	50.000	119	212.000	262.119
Udloddet udbytte	0	0	-212.000	-212.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-4.874	0	-4.874
	50.000	-4.755	0	45.245

Noter

	1/1 2021 - 30/6 2022	1/1 2020 - 31/12 2020
1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter		
Selskabet fungerer som ejendomsselskab med køb, salg og udlejning af ejendomme.		
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	5.136	0
Andre finansielle omkostninger	8.548	5.115
	<u>13.684</u>	<u>5.115</u>
3. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. januar 2021	0	0
Tilgang i årets løb	13.000	0
Afgang i årets løb	-5.000	0
Kostpris 30. juni 2022	<u>8.000</u>	<u>0</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021	0	0
Årets afskrivninger	-333	0
Af- og nedskrivninger 30. juni 2022	<u>-333</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	<u>7.667</u>	<u>0</u>
4. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2021	0	0
Tilgang i årets løb	3.053.035	0
Kostpris 30. juni 2022	<u>3.053.035</u>	<u>0</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	<u>3.053.035</u>	<u>0</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.

Noter

4. Investeringsejendomme (fortsat)

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
4,75%	3.180.000	3.053.035	126.965
5,25%	2.880.000	3.053.035	-173.035

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

5. Deposita

Deposita i alt		30.000	0
Heraf forfalder inden for 1 år		0	0
Deposita i alt		30.000	0
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		0	0

6. Gæld til tilknyttede virksomheder

Gæld til tilknyttede virksomheder i alt		1.032.254	0
Heraf forfalder inden for 1 år		0	0
Gæld til tilknyttede virksomheder i alt		1.032.254	0
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år		1.032.254	0

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitut, 1,9 mio.kr., har selskabet stillet sikkerhed i investeringsejendommene med en værdi på 3,1 mio.kr.

8. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Salomonsons Ejendomme ApS, CVR-nr. 40077162, som 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 er omlagt i indeværende regnskabsår og omfatter perioden 1. januar 2021 - 30. juni 2022. Sammenligningstallene i resultatopgørelsen omfatter perioden 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og 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 mv.

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.

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 ejendommens 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 ejendommens dagsværdi. 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".

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-192019184891
Tidspunkt for underskrift: 05-08-2022 kl.: 06:56:20
Underskrevet med NemID

Anders Salomonsen

Som Direktør NEM ID
RID: 38632987
Tidspunkt for underskrift: 04-08-2022 kl.: 10:08:43
Underskrevet med NemID

Anders Salomonsen

Som Dirigent NEM ID
RID: 38632987
Tidspunkt for underskrift: 04-08-2022 kl.: 10:08:43
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 7c164aKXgwx248142019

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.