

**BMS Ejendomme ApS**  
Svalevænget 8, Hjerting, 6710 Esbjerg V

CVR-nr. 41 24 42 91

**Årsrapport**  
**2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 24. juni 2024

---

Malene Østergaard Sand  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2023</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023 for BMS Ejendomme 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. 31. december 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2023 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg V, den 24. juni 2024

### Direktion

Simone Sand

Bolette Sand

Malene Østergaard Sand

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaverne i BMS Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for BMS Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skjern, den 24. juni 2024

### Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Søren Jensen  
statsautoriseret revisor  
mne32733

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

BMS Ejendomme ApS  
Svalevænget 8, Hjerting  
6710 Esbjerg V

Telefon: 30707091

CVR-nr.: 41 24 42 91

Stiftet: 5. marts 2020

Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Simone Sand  
Bolette Sand  
Malene Østergaard Sand

**Revisor**

Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Erhvervsparken 7B  
6900 Skjern

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af investering i fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning eller måling

Dagsværdi af selskabets investeringsejendomme er baseret på ledelsens vurdering og forventninger til investeringsejendommens fremtidige indtjening, beliggenhed samt konjunkturerne i det nuværende marked, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav til tilsvarende ejendomme. Ejendommene er målt ud fra et afkastkrav på 3,25 - 3,75 %, hvilket er uændret i 2023. Der henvises til regnskabets noter for de anvendte kriterier for måling af investeringsejendom.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør -9.688 kr. mod 32.393 kr. sidste år. kr. Ledelsen anser årets resultat som utilfredsstillende.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling på statustidspunktet.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for BMS Ejendomme 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.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Investeringsejendomme

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en afkastbaseret model som baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, f.eks. faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. 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”.

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 investeringsejendomme”.

#### 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationseværdi.

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

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



## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>165.194</b>	<b>112.393</b>
Øvrige finansielle omkostninger	-175.782	-70.870
<b>Resultat før skat</b>	<b>-10.588</b>	<b>41.523</b>
1 Skat af årets resultat	900	-9.130
<b>Årets resultat</b>	<b>-9.688</b>	<b>32.393</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	0	32.393
Disponeret fra overført resultat	-9.688	0
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-9.688</b>	<b>32.393</b>

**Balance 31. december**

---

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	<u>5.091.050</u>	<u>5.091.050</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>5.091.050</u>	<u>5.091.050</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>5.091.050</u></b>	<b><u>5.091.050</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>5.091.050</u></b>	<b><u>5.091.050</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		
Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	40.000	40.000
Overført resultat	100.946	110.634
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>140.946</b>	<b>150.634</b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	22.578	23.478
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b>22.578</b>	<b>23.478</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Deposita	52.950	52.950
Anden gæld	2.073.068	673.068
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.126.018	726.018
Gæld til pengeinstitutter	2.773.458	4.153.740
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.400	10.400
Selskabsskat	0	9.130
Anden gæld	17.650	17.650
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	2.801.508	4.190.920
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.927.526</b>	<b>4.916.938</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>5.091.050</b>	<b>5.091.050</b>

### 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Egenkapitalopgørelse

---

	<b>Virksomheds- kapital</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2022	40.000	78.241	118.241
Årets overførte overskud eller underskud	0	32.393	32.393
Egenkapital 1. januar 2023	40.000	110.634	150.634
Årets overførte overskud eller underskud	0	-9.688	-9.688
	<b>40.000</b>	<b>100.946</b>	<b>140.946</b>

## Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>1. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	0	9.130
Årets regulering af udskudt skat	-900	0
	<u>-900</u>	<u>9.130</u>

	<u>31/12 2023</u>	<u>31/12 2022</u>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris 1. januar	4.978.300	2.587.250
Tilgang i årets løb	0	2.391.050
<b>Kostpris 31. december</b>	<u>4.978.300</u>	<u>4.978.300</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar	112.750	112.750
<b>Regulering til dagsværdi 31. december</b>	<u>112.750</u>	<u>112.750</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<u>5.091.050</u>	<u>5.091.050</u>

Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi, der er opgjort ud fra en afkastbaseret model baseret på forventede lejeindtægter for det kommende år.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ejendommen er målt ud fra et afkastkrav på 3,25-3,75 %, hvilket er uændret i 2023 og ikke medfører værdireguleringer i 2023.

### 3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 3.210 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i selskabets investeringsejendomme.

## Simone Sand

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Simone Sand  
Direktør  
ID: 79401ed2-fe91-44a9-ba93-e93ecfc473c7  
Tidspunkt for underskrift: 25-06-2024 kl.: 09:43:27  
Underskrevet med MitID



## Bolette Sand

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Bolette Sand  
Direktør  
ID: 188ee127-c059-4309-bea2-19a05b8299fc  
Tidspunkt for underskrift: 24-06-2024 kl.: 16:25:14  
Underskrevet med MitID



## Malene Østergaard Sand

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Malene Østergaard Sand  
Direktør  
ID: 4976c50c-cea8-4664-9948-e1a8b2302860  
Tidspunkt for underskrift: 26-06-2024 kl.: 09:11:13  
Underskrevet med MitID



## Søren Jensen

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Søren Nørgaard Jensen  
Revisor  
ID: 86bb35d6-9ba4-4af2-aa72-876b4f12ae08  
CVR-match med dansk MitID  
Tidspunkt for underskrift: 26-06-2024 kl.: 09:35:46  
Underskrevet med MitID



## Malene Østergaard Sand

---

Navnet returneret af dansk MitID var:  
Malene Østergaard Sand  
Dirigent  
ID: 4976c50c-cea8-4664-9948-e1a8b2302860  
Tidspunkt for underskrift: 26-06-2024 kl.: 09:45:23  
Underskrevet med MitID

