

INTERNT ÅRSREGNSKAB 2023

BEMB Ejendomme 2 ApS

Fruedalsvej 7
4682 Tureby

CVR nr. 42967114

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger	3
---------------------	---

Påtegninger

Revisors erklæring om opstilling af internt regnskab	4
--	---

Årsregnskab 1. januar - 31. december

Resultatopgørelse for tiden 1. januar- 31. december	5
---	---

Balance pr. 31. december	6
--------------------------	---

Skatteopgørelser og noter

Skattemæssige specifikationer til årsrapport	8
--	---

Noter	9
-------	---

Anvendt regnskabspraksis	12
--------------------------	----

Selskabsoplysninger

Selskabet

BEMB Ejendomme 2 ApS
Frudedalsvej 7
4682 Tureby

CVR-nr.: 42967114
Stiftelsesdato: 10. januar 2022
Hjemsted: Køge Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Bo Hald Bredahl Eriksen
Mikkel Bauer Kortegaard Eriksen

Revisor

REVISIONSKONTORET I FAXE
Registrerede revisorer FSR
Granvej 2
4640 Faxe

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes
25. april 2024, på selskabets adresse.

Revisors erklæring om opstilling af internt regnskab

Til den daglige ledelse i BEMB Ejendomme 2 ApS

Vi har opstillet det interne regnskab for BEMB Ejendomme 2 ApS for regnskabsåret 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 regnskabet i overensstemmelse med den regnskabspraksis, der er beskrevet i regnskabet. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Det interne regnskab samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af det interne regnskab, 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 regnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt regnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med den beskrevne regnskabspraksis.

Regnskabets afsnit om anvendt regnskabspraksis beskriver regnskabets formål og det grundlag, hvorpå det interne regnskab er udarbejdet. Det interne regnskab er således udelukkende tiltænkt til Deres brug og kan være uegnet til andre formål.

Faxe, den 4. marts 2024

REVISIONSKONTORET I FAXE

Poul Johansson
Registreret revisor FSR

Resultatopgørelse for tiden 1. januar- 31. december

	Note	2023	2022
Lejeindtægter	1.	2.224.981	1.072.024
Driftsomkostninger	2.	-1.248.495	-472.850
Nettoindtægt ved udlejning		976.486	599.174
Kapacitetsomkostninger:			
Administrationsomkostninger	3.	-58.327	-62.942
Kapacitetsomkostninger i alt		-58.327	-62.942
Indtjeningsbidrag		918.159	536.232
Afskrivninger:			
Bygninger		-91.883	-76.471
Installationer		-53.209	-14.907
Driftsmidler og inventar		-71.824	0
Afskrivninger i alt		-216.916	-91.378
Resultat før finansielle poster		701.243	444.854
Finansiering:			
Finansielle indtægter		0	829
Finansielle omkostninger	4.	-351.547	-328.288
Finansiering netto		-351.547	-327.459
Resultat før skat		349.696	117.395
Skatter:			
Skat af årets resultat	5.	-76.933	-43.258
Skatter i alt		-76.933	-43.258
ÅRETS RESULTAT		272.763	74.137

Balance pr. 31. december

	Note	2023	2022
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger	6.	8.166.318	8.058.357
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		<u>287.296</u>	<u>0</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>8.453.614</u>	<u>8.058.357</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>8.453.614</u>	<u>8.058.357</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER			
Tilgodehavender			
Merværdiafgift	7.	0	203.072
Andre tilgodehavender		39.237	0
Periodeafgrænsningsposter		<u>95.231</u>	<u>19.132</u>
Tilgodehavender i alt		<u>134.468</u>	<u>222.204</u>
Likvide beholdninger	8.	<u>365.790</u>	<u>513.634</u>
Likvide beholdninger i alt		<u>365.790</u>	<u>513.634</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>500.258</u>	<u>735.838</u>
AKTIVER I ALT		<u>8.953.872</u>	<u>8.794.195</u>

Balance pr. 31. december

	Note	2023	2022
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
Selskabskapital		40.000	40.000
Overført resultat		346.899	74.136
Egenkapital i alt		386.899	114.136
HENSATTE FORPLIGTELSER			
Hensættelser til udskudt skat		120.191	43.258
Hensatte forpligtelser i alt		120.191	43.258
GÆLDSFORPLIGTELSER			
Langfristede gældsforpligtelser			
Kreditinstitutter i øvrigt	9.	143.377	180.663
Gæld til kapitalinteresser	10.	6.579.230	6.579.230
Langfristede gældsforpligtelser i alt		6.722.607	6.759.893
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del langfristet gæld	11.	45.884	45.884
Leverandører af varer og tjenesteydelser		175.868	309.788
Gæld til kapitalinteresser	12.	1.352.021	1.446.236
Merværdiafgift	13.	75.402	0
Anden gæld	14.	75.000	75.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.724.175	1.876.908
Gældsforpligtelser i alt		8.446.782	8.636.801
PASSIVER I ALT		8.953.872	8.794.195
Eventualforpligtelser	15.		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	16.		

Skattemæssige specifikationer til årsrapport

	Note	2023	2022
OPGØRELSE AF SKATTEPLIGTIG INDKOMST			
Resultat før skat		349.696	117.395
Regnskabsmæssige afskrivninger		216.916	91.378
Resultat før skattemæssige poster		566.612	208.773
Skattemæssig afskrivning bygninger		-345.799	-338.207
Skattemæssig afskrivning driftsmidler		-89.780	0
Periodeafgrænsningsposter		-76.099	-19.132
Låneomkostninger		0	79.230
Årets skattepligtige indkomst		54.934	-69.336
Fremført underskud		-54.934	0
Skattepligtig indkomst		0	-69.336
OPGØRELSE AF SKATTEMÆSSIGE VÆRDIER			
Skattemæssig værdi, ejendom		8.402.788	8.149.735
Skattemæssig værdi driftsmateriel og inventar	17.	269.340	0
Skattemæssig værdi af anlægsaktiver i alt		8.672.128	8.149.735
OPGØRELSE AF UDSKUDT SKAT:			
Regnskabsmæssig værdi af driftsmidler		287.296	0
Skattemæssig saldo værdi		-269.340	0
Forskelsværdi driftsmidler		17.956	0
Regnskabsmæssig værdi af ejendom		8.166.318	8.058.357
Skattemæssig nedskreven værdi		-7.718.782	-7.811.528
Forskelsværdi, ejendom		447.536	246.829
Forskelsværdi i alt		465.492	246.829
Periodeafgrænsningsposter		95.231	19.132
Udnyttet underskud		-14.402	-69.336
Udskudt indkomst		546.321	196.625
Udskudt skat heraf 22,0%		120.191	43.258
Underskudsfræmførsel			
Saldo, primo		69.336	0
Årets underskud i skattepligtig indkomst		0	69.336
Udnyttet underskud i egen indkomst		-54.934	0
Underskud til fræmførsel i alt		14.402	69.336

Noter

	2023	2022
1. Lejeindtægter		
Lejeindtægt Lagerkompagniet	1.656.356	825.000
Refusion af lejeindtægter	0	161.203
Øvrige lejeindtægter	0	38.113
Aconto forbrugsydeler	563.250	39.750
Aconto forbrugsydeler u/moms	0	7.958
Forsikringserstatning	5.375	0
	2.224.981	1.072.024
2. Driftsomkostninger		
El	0	29.579
Vand og spildevand	21.590	4.055
Varme	408.346	59.127
Ejendomsskatter	114.928	110.350
Ejendomsforsikring	103.316	73.105
Vedligeholdelse	443.205	144.767
Kloakservice	60.107	13.666
Skadedyrskontrol	11.043	0
Affald og renovation	4.616	6.259
Mindre anskaffelser	81.344	31.942
	1.248.495	472.850
3. Administrationsomkostninger		
IT-omkostninger	18.398	7.846
Vedligeholdelse af inventar	0	2.135
Mindre anskaffelser	0	13.419
Porto og gebyrer	78	0
Bankomkostninger	7	7
Regnskabsassistance	5.800	0
Revisorhonorar	13.880	10.000
Advokathonorar	0	17.670
Forsikringsmægler	20.168	11.865
Betalingsdifferencer u/moms	-4	0
	58.327	62.942
4. Finansielle omkostninger		
Renter, kreditinstitutter	-68	2.578
Låneomkostninger o/2år	0	79.230
Renter, kreditorer	0	245
Renter, Bo Eriksen ApS	329.444	235.370
Renter, Livola Holding ApS	10.041	8.959
Renter, BEMB Ejendomme ApS	12.130	1.906
	351.547	328.288
5. Skat af årets resultat		
Regulering af udskudt skat	76.933	43.258
	76.933	43.258

Noter

	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
6. Materielle anlægsaktiver		
Anskaffelsessum:		
Anskaffelsessum, primo	8.149.735	0
Tilgang	253.053	359.120
Anskaffelsessum, ultimo	8.402.788	359.120
Akkumulerede af- og nedskrivninger:		
Af- og nedskrivninger, primo	-91.378	0
Årets af- og nedskrivninger	-145.092	-71.824
Af- og nedskrivninger, ultimo	-236.470	-71.824
Bogført værdi, ultimo	8.166.318	287.296
	2023	2022
7. Merværdiafgift		
Udgående moms	0	-244.466
Indgående moms	0	499.949
El-afgift	0	14.704
Betalt moms	0	-67.115
	0	203.072
8. Likvide beholdninger		
Jyske Bank, 7316 1057440	365.790	513.634
	365.790	513.634
9. Kreditinstitutter i øvrigt		
Envafors - opr. 57.460	43.095	54.587
Envafors - opr. 171.960	146.166	171.960
Envafors - 1. års afdrag	-45.884	-45.884
	143.377	180.663
10. Gæld til kapitalinteresser		
Lån fra Bo Eriksen ApS, opr. t.kr. 6.255	6.329.230	6.329.230
Lån fra Livola Holding ApS, opr. t.kr. 250	250.000	250.000
	6.579.230	6.579.230
11. Kortfristet del langfristet gæld		
Envafors - 1. års afdrag	45.884	45.884
	45.884	45.884

Noter

	2023	2022
12. Gæld til kapitalinteresser		
BEMB Ejendomme ApS	12.130	201.907
Bo Eriksen ApS, opr. t.kr. 500 - 1	500.000	500.000
Bo Eriksen ApS, opr. t.kr. 500 - 2	500.000	500.000
Bo Eriksen ApS - renter	329.891	235.370
Livola Holding ApS - renter	10.000	8.959
	<u>1.352.021</u>	<u>1.446.236</u>
13. Merværdiafgift		
Skyldig moms, primo	-203.072	0
Udgående moms	554.901	0
Indgående moms	-437.864	0
Betalt moms	161.437	0
	<u>75.402</u>	<u>0</u>
14. Anden gæld		
Huslejedepositum m/moms	75.000	75.000
	<u>75.000</u>	<u>75.000</u>
15. Eventualforpligtelser		
Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.		
16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
På ejendom matr. nr. 86a, Korsør Markjorder er der tinglyst ejerpantebrev kr. 5.000.000 til sikkerhed for mellemværende med Bo Eriksen ApS.		
Selskabet har ikke udover foranstående foretaget pantsætninger eller stillet sikkerhed.		
17. Skattemæssig værdi driftsmateriel og inventar		
Driftsmidler		
Tilgang	359.120	0
Afskrivningsgrundlag	<u>359.120</u>	<u>0</u>
Årets afskrivning	-89.780	0
Bogført værdi, ultimo	<u>269.340</u>	<u>0</u>

Anvendt regnskabspraksis

Det interne årsregnskab for BEMB Ejendomme 2 ApS for 2023 er aflagt på grundlag af selskabets officielle årsregnskab. I forhold til det officielle årsregnskab, indeholder det interne årsregnskab flere specifikationer og supplerende informationer. Det interne årsregnskab er udarbejdet til brug for analyse internt, samt grundlag for indgivelse af selvangivelse.

Resultatopgørelsen er opstillet efter dækningsbidragsmetoden.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter som indregnes i henhold til indgået lejekontrakt.

Dækningsbidrag

Dækningsbidrag indregnes som nettoomsætningen med fradrag af variable omkostninger vedrørende virksomhedens hovedaktivitet.

Kapacitetsomkostninger

Kapacitetsomkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer m.m..

Af- og nedskrivninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

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 på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger, andre anlæg, driftsmidler og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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:

Anvendt regnskabspraksis

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	20 %
Installationer	10 år	20 %
Andre anlæg, driftsmidler og inventar	5 år	0 %

Skønnet restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Gæld til kreditinstitutter er målt til amortiseret kostpris.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.