

BGM Ejendomme A/S

Vestergade 41, 7400 Herning
CVR-nr. 20 18 93 98

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 12. april 2025

Benny Christensen

Indholdsfortegnelse

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	15-17

Selskabsoplysninger

Selskabet	BGM Ejendomme A/S Vestergade 41 7400 Herning
	CVR-nr.: 20 18 93 98 Stiftet: 25. juni 1997 Kommune: Herning Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Bestyrelse	Benny Christensen Dennis Christensen Lene Christensen
Direktion	Benny Christensen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Birk Centerpark 30 7400 Herning

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for BGM Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 12. april 2025

Direktion:

Benny Christensen

Bestyrelse:

Benny Christensen

Dennis Christensen

Lene Christensen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i BGM Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for BGM Ejendomme A/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024, 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 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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.

Herning, den 12. april 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Jacob Frydkjær Juulsgaard
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne46610

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er opførelse og salg af ejendomme samt udlejning og administration af investeringsejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat og selskabets økonomiske stilling anses for tilfredsstillende.

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	2024 kr.	2023 kr.
Bruttofortjeneste		794.176	1.605.760
Personaleomkostninger	1	-973.373	-980.804
Andre driftsomkostninger		-34.852	-110.365
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-785.000	34.550
Driftsresultat		-999.049	549.141
Andre finansielle indtægter	2	860	4.032
Øvrige finansielle omkostninger	3	-1.063.338	-675.742
Resultat før skat		-2.061.527	-122.569
Skat af årets resultat	4	451.663	25.002
Årets resultat		-1.609.864	-97.567
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-1.609.864	-97.567
I alt		-1.609.864	-97.567

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Investeringsjendomme		23.668.000	24.453.000
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	5	23.668.000	24.453.000
Anlægsaktiver		23.668.000	24.453.000
Handelsjendomme		19.715.146	6.947.929
Varebeholdninger		19.715.146	6.947.929
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	280.250
Andre tilgodehavender		2.072.083	665.152
Tilgodehavende selskabsskat		281.959	37.046
Periodeafgrænsningsposter		50.668	14.118
Tilgodehavender		2.404.710	996.566
Likvide beholdninger		65.178	66.101
Omsætningsaktiver		22.185.034	8.010.596
Aktiver		45.853.034	32.463.596

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 kr.
Aktiekapital		1.000.000	1.000.000
Overført resultat		10.539.959	12.149.825
Egenkapital		11.539.959	13.149.825
Hensættelser til udskudt skat		239.501	409.204
Andre hensatte forpligtelser	6	0	44.251
Hensatte forpligtelser		239.501	453.455
Gæld til realkreditinstitutter		9.459.872	5.583.567
Anden gæld		377.089	389.103
Langfristede gældsforpligtelser	7	9.836.961	5.972.670
Gæld til realkreditinsitutter		216.877	142.928
Modtagne forudbetalinger fra kunder		50.000	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		758.230	735.516
Gæld til tilknyttede virksomheder		23.035.712	11.367.463
Anden gæld		175.794	641.739
Kortfristede gældsforpligtelser		24.236.613	12.887.646
Gældsforpligtelser		34.073.574	18.860.316
Passiver		45.853.034	32.463.596
Eventualposter mv.	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Aktiekapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	1.000.000	12.149.823	13.149.823
Forslag til resultatdisponering		-1.609.864	-1.609.864
Egenkapital 31. december 2024	1.000.000	10.539.959	11.539.959

Noter

	2024 kr.	2023 kr.
1 Personaleomkostninger		
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	2	2
Løn og gager	904.979	873.695
Pensioner	48.369	46.319
Andre omkostninger til social sikring	8.764	7.622
Andre personaleomkostninger	11.261	53.168
	973.373	980.804
2 Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter i øvrigt	860	4.032
	860	4.032
3 Øvrige finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	528.400	301.215
Finansielle omkostninger i øvrigt	534.938	374.527
	1.063.338	675.742
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	-281.960	-34.398
Regulering af udskudt skat	-169.703	9.396
	-451.663	-25.002
5 Materielle anlægsaktiver		
kr.	Investeringsejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
Kostpris 1. januar 2024	23.386.549	115.000
Afgang	0	-115.000
Kostpris 31. december 2024	23.386.549	0
Af- og nedskrivninger 1. januar 2024	0	115.000
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver	0	-115.000
Af- og nedskrivninger 31. december 2024	0	0
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	1.066.451	0
Årets værdireguleringer	-785.000	0
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	281.451	0
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	23.668.000	0

Noter

5 | Materielle anlægsaktiver (fortsat)

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

kr.	Boligejendomme
Dagsværdi 31. december 2024	23.668.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	-785.000

Boligejendom 1

Boligejendommene består af 7 udlejningsejendomme i Herning, som blev opført i perioden 2014 til 2016. Investeringsejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

De gennemsnitlige driftsindtægter vurderes at udgøre 928 tkr. samlet set for de 7 lejligheder, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 893 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 175 tkr. samt en udlejningsprocent på 100.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 4,75-5,25 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkast-kravet på 4,75-5,25 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Herning.

Boligejendom 2

Boligejendommene består af 3 udlejningsejendomme i Herning. Investeringsejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

De gennemsnitlige driftsindtægter vurderes at udgøre 428 tkr. samlet set for de 3 lejligheder, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1.054 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 86 tkr. samt en udlejningsprocent på 100.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 4,20-4,75 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkast-kravet på 4,20-4,75 % svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Herning.

	2024 kr.	2023 kr.
6 Andre hensatte forpligtelser		
0-1 år	0	44.251

Noter

7 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter	9.676.749	216.877	8.620.060	5.726.495
Anden gæld	377.089	0	377.089	389.103
	10.053.838	216.877	8.997.149	6.115.598

8 | Eventualposter mv.

Selskabet har indgået en administrationsaftale. Opsigelse af aftalen kan ske med tre måneders varsel. Selskabet har en forpligtelse på 484 tkr. i opsigelsesperioden.

	2024 kr.	2023 kr.
Leasingforpligtelser (operationel leasing) forfalder: Inden for 1 år	21.408	18.120

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 LBC Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

9 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut, 5.136 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 7.004 tkr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut, 465 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 6.587 tkr.

Til sikkerhed for gæld til kreditinstitut, 4.165 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 7.805 tkr.

Til sikkerhed for gæld til ejerforeninger er der tinglyst pant på 10-20 tkr. pr. ejendom eller lejlighed.

Der er stillet betalingsgarantier med beløbet 2.813 tkr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BGM Ejendomme A/S for 2024 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

Nettoomsætning

Administrationshonorar indregnes i takt med at ydelsen leveres.

Nettoomsætningen ved salg af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Omkostninger, ejendomme

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Andre driftsomkostninger

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

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renter og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af omsætningsaktiver og anlægsaktiver indregnes ikke i kostprisen for aktiverne.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

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

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 under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ud fra markedspriser eller ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffessummen 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.

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.

Værdiforringelse af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Anvendt regnskabspraksis

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-princippet. I tilfælde, hvor nettorealiseringsværdien er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Kostpris for opførte ejendomme under udførelse omfatter kostpris for byggeudgifter, hjælpematerialer, direkte løn, finansieringsomkostninger og øvrige direkte produktionsomkostninger.

Nettorealiseringsværdien for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af direkte færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der afholdes for at effektivisere salget. Værdien fastsættes under hensyntagen til varebeholdningernes omsættelighed, ukurans og forventet udvikling i salgspris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter momsreguleringsforpligtelser.

Når ejendomme overgår fra varebeholdninger til anlægsaktiver, afsættes den momsregulerings-forpligtelse, som påhviler selskabet. Hensættelsen afskrives over en periode på 10 år i takt med at forpligtelsen indfries.

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. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.