

BH46 ApS

Hauser Plads 20, 5., 1127 København K
CVR-nr. 42 31 74 97

Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 12.06.23

Lars Bjørn Dupont Jensen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledelsespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5 - 7
Ledelsesberetning	8
Resultatopgørelse	9
Balance	10 - 11
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13 - 19

Selskabet

BH46 ApS
c/o Square Meter ApS
Hauser Plads 20, 5.
1127 København K
Hjemsted: København
CVR-nr.: 42 31 74 97
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Lars Bjørn Dupont Jensen

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for BH46 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København K, den 12. juni 2023

Direktionen

Lars Bjørn Dupont Jensen

Til kapitalejeren i BH46 ApS**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for BH46 ApS for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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 revisionsbevis 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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.

I tilknytning til vores revision 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 revisionen 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.

Søborg, den 12. juni 2023

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Frederik Sandvad Myralf

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne49044

Væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje, drifte og udvikle ejendommen beliggende Bådehavnsgade 46A, 2450 København SV.

Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendommen til dagsværdi. Til at opgøre denne dagsværdi vurderes forventede byggeretter for området samt, via en afkastbaseret model (normalindtjeningsmetoden), en værdi af disse byggeretter. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 53.323 pr. 31.12.22. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdien og denne usikkerhed er primært knyttet til forventet bebyggelsesprocent, samt fordeling heraf i typer formål, samt fastsættelse af de centrale forudsætninger i værdien af byggeretter, herunder normaliseret driftsresultat og afkastkrav. De centrale forudsætninger er beskrevet nærmere i note 3. Oplysninger om dagsværdi.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK 2.037.514 mod DKK -682.402 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 12.255.733.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

Resultatopgørelse

Note	2022 DKK	2021 DKK
Bruttofortjeneste	1.104.609	508.275
Resultat før dagsværdireguleringer	1.104.609	508.275
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	3.021.014	0
Resultat af primær drift	4.125.623	508.275
Finansielle omkostninger	-1.705.727	-1.190.677
Resultat før skat	2.419.896	-682.402
Skat af årets resultat	-382.382	0
Årets resultat	2.037.514	-682.402
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	2.037.514	-682.402
I alt	2.037.514	-682.402

Note	AKTIVER	31.12.22	31.12.21
		DKK	DKK
	Investeringsejendomme	53.322.764	50.301.750
2	Materielle anlægsaktiver i alt	53.322.764	50.301.750
	Anlægsaktiver i alt	53.322.764	50.301.750
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	6.250
	Andre tilgodehavender	92.356	0
	Periodeafgrænsningsposter	12.345	0
	Tilgodehavender i alt	104.701	6.250
	Likvide beholdninger	89.918	806.040
	Omsætningsaktiver i alt	194.619	812.290
	Aktiver i alt	53.517.383	51.114.040

Note	PASSIVER	
	31.12.22 DKK	31.12.21 DKK
Selskabskapital	40.000	40.000
Overført resultat	12.215.733	10.178.219
Egenkapital i alt	12.255.733	10.218.219
Hensættelser til udskudt skat	382.382	0
Hensatte forpligtelser i alt	382.382	0
Gæld til kreditinstitutter	10.932.178	10.893.422
Anden gæld	29.299.423	29.299.423
Langfristede gældsforpligtelser i alt	40.231.601	40.192.845
Leverandører af varer og tjenesteydelser	44.602	96.016
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.231	2.231
Deposita	469.315	475.341
Anden gæld	131.519	129.388
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	647.667	702.976
Gældsforpligtelser i alt	40.879.268	40.895.821
Passiver i alt	53.517.383	51.114.040

3 Oplysninger om dagsværdi

4 Eventualforpligtelser

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22			
Saldo pr. 01.01.22	40.000	10.178.219	10.218.219
Forslag til resultatdisponering	0	2.037.514	2.037.514
Saldo pr. 31.12.22	40.000	12.215.733	12.255.733

1. Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for 2022 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendommen til dagsværdi. Til at opgøre denne dagsværdi vurderes forventede byggeretter for området samt, via en afkastbaseret model (normalindtjeningsmetoden), en værdi af disse byggeretter. Dagsværdien er opgjort til t.DKK 53.323 pr. 31.12.22. Der er væsentlig usikkerhed knyttet til opgørelse af dagsværdien og denne usikkerhed er primært knyttet til forventet bebyggelsesprocent, samt fordeling heraf i typer formål, samt fastsættelse af de centrale forudsætninger i værdien af byggeretter, herunder normaliseret driftsresultat og afkastkrav. De centrale forudsætninger er beskrevet nærmere i note 3. Oplysninger om dagsværdi.

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.22	50.301.750
Kostpris pr. 31.12.22	50.301.750
Dagsværdireguleringer i året	3.021.014
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.22	3.021.014
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.22	53.322.764

3. Oplysninger om dagsværdi

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme	I alt
Dagsværdi pr. 31.12.22	53.322.764	53.322.764
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	3.021.014	3.021.014

Selskabets investeringsejendom er beliggende i Københavns Sydhavn i et område udlagt til perspektiv område i forhold til en kommende byudvikling af området til boligformål og serviceerhverv.

Værdien af investeringsejendommen er vurderet ud fra værdien af mulighederne for udvikling af området til boligformål og serviceerhverv, som den gældende lokalplansramme indeholder, og som et kommende tillæg til lokalplanen for dette område forventes at indeholde nærmere bestemmelser for, herunder bebyggelsesprocent.

Vurdering af bebyggelsesprocent, og heraf afledt antal byggeretter, er naturligt behæftet med usikkerhed, og i vurderingen af dagsværdien er der taget højde for den usikkerhed, som på balancedagen er tilstede hvad angår det endelige indhold i en lokalplan.

Fastsættelse af dagsværdien af byggeretterne er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat, samt afkastkrav, af de forskellige typer formål som lokalplansrammen tilsiger, herunder boligformål, erhverv samt almene boliger. Afkastkravet anvendt ligger i intervallet 3,5-4,5%, afhængigt af type formål. Dertil er dagsværdien baseret på forventede byggeomkostninger til de forskellige typer formål.

Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til investeringsejendommens beliggenhed, udviklingen på boligmarkedet, samt type og formål af byggeretterne.

Skøn over bebyggelsesprocent og typer af formål, samt fordelingen heraf, er lavet ud fra den gældende lokalplansramme, det igangværende lokalplansarbejde, som selskabet har påstartet, samt lokalplaner for lignende grunde i området. Dette skøn er naturligt behæftet med usikkerhed.

4. Eventualforpligtelser

Andre eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Den samlede skatteforpligtelse for de sambeskattede selskaber på balancedagen er endnu ikke opgjort. Der henvises til administrationsselskabet BH46-48 Holding ApS' årsregnskab for yderligere oplysninger.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.DKK 20.299, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 53.323. Ejerpantebrevene er fordelt på i alt t.DKK 20.299 deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter og øvrige kreditorer, medens ejerpantebreve på i alt t.DKK 0 henligger i selskabets besiddelse.

Selskabet har herudover udstedt skadeløsbrev på i alt t.DKK 20.000, der giver pant i investeringsejendomme med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 53.323.

6. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter fra udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Investeringssejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne 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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investerings ejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investerings ejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved fastsættelse af dagsværdien vurderes anvendelse af aktivet til det formål der giver den højeste og bedste udnyttelse, ud fra handler med ejendommen mv., samt en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.