

BM Byen ApS

H.C. Ørsteds Vej 2, 6100 Haderslev
CVR-nr. 21 76 83 83

Årsrapport 2024

1. januar - 31. december

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling, den 28. marts 2025

Michael Hasbo

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	15-16

Selskabsoplysninger

Selskabet	BM Byen ApS H.C. Ørstedes Vej 2 6100 Haderslev CVR-nr.: 21 76 83 83 Stiftet: 25. juni 1999 Kommune: Haderslev Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Michael Hasbo
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Kolding Åpark 8A, 7. sal 6000 Kolding
Pengeinstitut	Nordea Kolding Åpark 2 6000 Kolding
Advokat	Buch Advokatfirma Søndergade 21 6600 Vejen

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for BM Byen 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. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Haderslev, den 26. marts 2025

Direktion:

Michael Hasbo

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i BM Byen ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for BM Byen ApS 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.

Kolding, den 26. marts 2025

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Henrik Paulsen
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne36188

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er at investere i og udleje faste ejendomme med dertil hørende driftsmidler samt anden dermed beslægtet virksomhed.

Selskabets bi-formål er ejendomsudvikling og videresalg af ejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2024 udviser et overskud på 181 tkr. mod et underskud på 43 tkr. sidste år, og virksomhedens balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på 4.313 tkr.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabets omkostninger har i år været lavere end tidligere år på baggrund af mindsket behov for renovering af ejendomme som ikke har været viderefakturerbart, hvilket har påvirket resultatet for 2024 positivt i forhold til driften.

Ledelsen anser resultatet som delvist positivt, men erkender at der i de kommende år fortsat skal fokuseres på optimering af driften, og ikke mindst på reduktion på omkostninger i forbindelse med ejendomsrenovering.

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 tkr.
Bruttofortjeneste		1.166.999	955
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		92.608	-21
Driftsresultat		1.259.607	934
Andre finansielle indtægter		0	1
Andre finansielle omkostninger	1	-1.044.476	-1.001
Resultat før skat		215.131	-66
Skat af årets resultat		-34.158	23
Årets resultat		180.973	-43
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		180.973	-43
I alt		180.973	-43

Balance 31. december

Aktiver

	Note	2024 kr.	2023 tkr.
Investeringsejendomme		24.750.000	24.610
Materielle anlægsaktiver	2	24.750.000	24.610
Anlægsaktiver		24.750.000	24.610
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		20.000	0
Andre tilgodehavender		84.087	50
Tilgodehavende selskabsskat		0	59
Tilgodehavender		104.087	109
Omsætningsaktiver		104.087	109
Aktiver		24.854.087	24.719

Balance 31. december

Passiver

	Note	2024 kr.	2023 tkr.
Anpartskapital		200.000	200
Overført resultat		4.113.405	3.932
Egenkapital		4.313.405	4.132
Hensættelse til udskudt skat		1.574.043	1.548
Hensatte forpligtelser		1.574.043	1.548
Gæld til realkreditinstitutter		9.207.354	9.666
Gæld til pengeinstitutter		1.750.000	2.000
Andre gældsbreve		146.469	167
Deposita		112.500	113
Langfristede gældsforpligtelser	3	11.216.323	11.946
Gæld til realkreditinstitutter		448.000	314
Gæld til pengeinstitutter		1.142.141	970
Leverandører af varer og tjenesteydelser		39.929	40
Gæld til tilknyttede virksomheder		6.020.352	5.599
Selskabsskat		7.882	0
Anden gæld		92.012	170
Kortfristede gældsforpligtelser		7.750.316	7.093
Gældsforpligtelser		18.966.639	19.039
Passiver		24.854.087	24.719
Eventualposter mv.	4		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		
Forudsætninger for fortsat drift	6		
Medarbejderforhold	7		

Egenkapitalopgørelse

kr.	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2024	200.000	3.932.432	4.132.432
Forslag til resultatdisponering		180.973	180.973
Egenkapital 31. december 2024	200.000	4.113.405	4.313.405

Noter

	2024 kr.	2023 tkr.
1 Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	416.102	333
Finansielle omkostninger i øvrigt	628.374	668
	1.044.476	1.001

Noter

2 | Materielle anlægsaktiver

kr.	Investerings- ejendomme
Kostpris 1. januar 2024	23.691.211
Tilgang	47.392
Kostpris 31. december 2024	23.738.603
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2024	918.789
Årets værdireguleringer	92.608
Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2024	1.011.397
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2024	24.750.000

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

kr.	Boligudlejning	Erhvervsboligudle- ning	Grund
Dagsværdi 31. december 2024	15.100.000	8.900.000	750.000
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen	-100.000	240.000	0
Dagsværdi for boligejendomme			

Boligejendommene består af fire udlejningsejendomme i København, som blev anskaffet i henholdsvis 2016, 2018, 2019 og 2022. Boligejendommenes dagsværdi vurderes ved hjælp af observerbare markedsdata, hvor disse er tilgængelige, og der er et aktivt marked.

De observerbare markedsdata baserer sig på lignende solgte og udbudte boligejendomme i København, hvor forhold som stand, beliggenhed og salgstidspunkt er gældende for anvendelsen af markedsdataene. På denne baggrund vurderes dagsværdien ud fra den respektive boligejendoms m²-pris, baseret på de observerbare markedsdata fra lignende solgte og udbudte boligejendomme i København.

Dagsværdi for erhvervsejendom

Erhvervsejendommen er en produktionsejendom beliggende i Haderslev, som blev anskaffet i 1999. Erhvervsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 10%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed m.v. Dagsværdien er baseret på en normalindtjening på 1.104 tkr., hvilket bygger på den årlige leje, årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse samt en udlejningsprocent på 100%. Afkastkravet på 10% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende ældre boligejendomme i Haderslev.

Dagsværdi for grund

Grunden er anskaffet i 2023 og er beliggende i Haderslev, hvor der på sigt skal opføres en erhvervsejendom. Dagsværdien vurderes ved hjælp af observerbare markedsdata, hvor disse er tilgængelige, og der er et aktivt marked. Baseret på købstidspunktet og at der er tale om en grund, vurderes kostprisen at tilsvare dagsværdien på balancedagen.

Noter

3 | Langfristede gældsforpligtelser

kr.	31/12 2024 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2023 gæld i alt
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	0	0	7.894.296	0
Gæld til realkreditinstitutter	9.655.354	448.000	1.250.000	9.978.581
Gæld til pengeinstitutter	2.000.000	250.000	0	2.250.000
Andre gældsbreve	146.469	0	112.500	167.689
Deposita	112.500	0	0	112.500
	11.914.323	698.000	9.256.796	12.508.770

4 | Eventualposter mv.

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 2CE Holding 2 ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.

5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 9.655 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 24.750 tkr.

6 | Forudsætninger for fortsat drift

Selskabet har i året et overskud grundet positiv dagsværdiregulering i ejendomme pga. fald i markedsrenten og stigende boligpriser i København.

Selskabet forventer at der på den løbende drift vil være overskud i de kommende år og vurderer at markedspriserne stabiliserer sig, hvorfor der vil være overskud de kommende år, dog afhængig af udviklingen på boligmarkedet.

Selskabets kortfristede gæld er primært til selskabets koncerninterne selskaber, og der er oplyst at man vil tilbagetræde med sit tilgodehavende det kommende år.

Selskabet vurderer derfor at have den nødvendige finansiering for det kommende år, samt vurderes at være going concern på baggrund af ovenstående oplysninger.

7 | Medarbejderforhold

	2024	2023
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1

Selskabet har kun en direktør, som ikke modtager vederlag.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BM Byen ApS 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

Huslejeindtægter

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter øvrige produktions-, salgs-, leverings- og administrationsomkostninger, herunder omkostninger til energi, markedsføring, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer lægges til kostprisen på investeringsaktiverne, og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af nyanskaffelser og forbedringer.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt til- læg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Renteindtægter og -omkostninger beregnes på amortiserede kostpriser.

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

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris. Efterfølgende måles investeringsejendomme til dagsværdi, svarende til ejendommenes handelsværdi. Investeringsejendommenes dagsværdi opgøres med udgangspunkt i observerbare markedsdata, hvor disse er tilgængelige og der er et aktivt marked.

Hvis ovenstående opgørelse af dagsværdi ikke er muligt for investeringsejendommene, idet der ikke er tilgængelige observerbare markedsdata eller eksisterer et aktivt marked, vurderes dagsværdien for investeringsejendommene ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen 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.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

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

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

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 acontoskatte.

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. Tilgodehavende og skyldigt sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at blive anvendt inden for en overskuelig årrække, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede forpligtelser svarer normalt til nominel værdi.