

BFM Ejendomme ApS

**Bøgevang 4
7100 Vejle**

CVR nr. 44310341

**Årsrapport
18. sep. 2023 - 31. dec. 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
16. jun. 2025

Mads Langkjær Rønvig Christensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger

Selskabsoplysninger 3

Ledespåtegninger

Ledespåtegning 4

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning 5

Årsrapporten

Anvendt regnskabspraksis 6

Resultatopgørelse 18. sep. 2023 - 31. dec. 2024 8

Balance 31. dec. 2024 9

Noter 11

Selskabsoplysninger

Selskabet

BFM Ejendomme ApS

Bøgevang 4

7100 Vejle

CVR-nr: 44310341

Stiftelsesdato: 18. sep. 2023

Direktion: Mads Langkjær Rønvig Christensen

Stefan Buhl Jensen

Regnskabsår: 18. sep. 2023 - 31. dec. 2024

Ledelsespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 18. sep. 2023 - 31. dec. 2024 for BFM Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. dec. 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 18. sep. 2023 - 31. dec. 2024.

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

Årsrapporten er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Det anbefales at årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 16. jun. 2025

Direktion

Mads Langkjær Rønvig
Christensen
Adm. Direktør

Stefan Buhl Jensen
Direktør

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med investering, udlejning, køb, salg og renovering af ejendomme samt hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse udviser et overskud på kr. 2.774.583, og virksomhedens balance pr. 31. dec. 2024 udviser en egenkapital på kr. 2.814.583.

Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

Dette er virksomhedens første regnskabsår.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

Resultatopgørelsen

Bruttoresultat

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultat er et sammendrag af nettoomsætning med fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Nettoomsætning indregnes ekskl. moms med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme og tilhørende gæld.

Finansielle poster

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

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Ledelsen har vurderet, at det for indeværende år har været muligt at opgøre dagsværdien ved hjælp af sammenlignelige transaktioner på markedet, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af salgsværdien svarende til den forventede salgspris på investeringsejendomme.

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og 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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under kortfristede gældsforpligtelser, omfatter modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 18. sep. 2023 - 31. dec. 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u>
		kr.
Bruttoresultat		<u>139.380</u>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>2.880.814</u>
Resultat før finansielle poster		<u>3.020.194</u>
Andre finansielle indtægter		96
Øvrige finansielle omkostninger	2	<u>-245.707</u>
Resultat før skat		<u>2.774.583</u>
Skat af årets resultat		<u>0</u>
Årets resultat		<u><u>2.774.583</u></u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat		<u>2.774.583</u>
Årets resultat		<u><u>2.774.583</u></u>

Balance 31. dec. 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u>
Aktiver		kr.
Investeringsejendomme	3	6.855.400
Materielle anlægsaktiver		<u>6.855.400</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>6.855.400</u>
Periodeafgrænsningsposter		433.884
Tilgodehavender		<u>433.884</u>
Likvide beholdninger		<u>38.818</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>472.702</u>
Aktiver i alt		<u><u>7.328.102</u></u>

Balance 31. dec. 2024

	<u>Note</u>	<u>2024</u>
		kr.
Passiver		
Selskabskapital		40.000
Overført resultat		2.774.583
		<u>2.814.583</u>
Egenkapital		
Kortfristet gæld til banker		2.669.642
Kortfristede gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		1.691.908
Kortfristet del af periodeafgrænsningsposter		20.632
Deposita, kortfristede gældsforpligtelser		102.700
Anden gæld, herunder skyldige skatter mv. (kortfristet)		28.637
		<u>4.513.519</u>
Kortfristede forpligtelser		
		<u>4.513.519</u>
Gældsforpligtelser		
		<u>4.513.519</u>
Passiver i alt		<u><u>7.328.102</u></u>

Noter

	2024
	kr.
1. Personalemkostninger	
I alt	0

Gennemsnitligt antal ansatte 0

	2024
	kr.
2. Øvrige finansielle omkostninger	
Renteomkostninger i øvrigt	173.800
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	71.907
I alt	245.707

	2024
	kr.
3. Investeringsejendomme	
Dagsværdien af aktiverne pr. statusdato	6.855.400
Ændringer i dagsværdiregulering i resultatopgørelsen	2.880.814

Selskabets investeringsejendom består af en beboelsesejendom beliggende på Vesterbrogade 39 i Vejle med et samlet udlejningsareal på 310 m².

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi (niveau 3 i dagsværdihierarkiet) ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Måling til dagsværdi foretages for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens detaljerede budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der har karakter af enkeltstående hændelser.

Ved opgørelse af afkastet for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene fratrukket forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger.

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), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid

og lejernes bonitet mv.

Væsentlige forudsætninger for den opgjorte dagsværdi med et afkastkrav 5,5% er bolig beliggende i Vejle.

Følsomhedsanalyse:

Dagsværdien af investeringsejendommen udgør 6.855 t.kr. pr. 31. december 2024.

Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på baggrund af tilgængelige oplysninger samt aktuelle forventninger til ejendommens indtjening og markedsforhold.

Følsomheden over for ændringer i afkastkravet kan illustreres ved, at en stigning i afkastprocenten på 0,5 %-point vil medføre et fald i dagsværdien på ca. 570 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra det nuværende niveau på 2.814 t.kr. til ca. 2.244 t.kr.

Omvendt vil et fald i afkastprocenten på 0,5 %-point medføre en stigning i dagsværdien på ca. 640 t.kr., hvilket vil øge egenkapitalen til ca. 3.454 t.kr.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

Mads Langkjær Rønvig Christensen

Navn returneret af MitId: Mads Langkjær Rønvig Christensen
Adm. Direktør
ID: 39b68dba-40db-48bf-813f-2e9be4c46a3d
IP-adresse: 77.241.128.7:34475
Dato for underskrift: 23-06-2025 12:47:56 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat



Stefan Buhl Jensen

Navn returneret af MitId: Stefan Buhl Jensen
Direktør
ID: 4cc3b6f5-dc53-4e12-b2bd-24b0de726219
IP-adresse: 89.150.138.72:19089
Dato for underskrift: 22-06-2025 09:35:52 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat



Mads Langkjær Rønvig Christensen

Navn returneret af MitId: Mads Langkjær Rønvig Christensen
Dirigent
ID: 39b68dba-40db-48bf-813f-2e9be4c46a3d
IP-adresse: 212.27.20.67:17986
Dato for underskrift: 23-06-2025 15:29:30 CEST (+02:00)
Underskrevet med MitId - privat



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 4f6b41USupW252632628