

BM Ejendomme Invest ApS
CVR-nr. 28869193
Birketvej 13
4941 Bandholm

Årsrapport 2015/16

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22.11.2016

Dirigent



Navn: Jan Lyng Pedersen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	9
Balance pr. 30.06.2016	10
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

BM Ejendomme Invest ApS
Birketvej 13
4941 Bandholm

CVR-nr.: 28869193
Hjemsted: Lolland
Regnskabsår: 01.07.2015 - 30.06.2016

Direktion

Jan Lyng Pedersen

Bank

Jyske Bank
Toldbodgade 25
4800 Nykøbing F.

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Herningvej 34
4800 Nykøbing F.

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 for BM Ejendomme Invest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bandholm, den 22.11.2016

Direktion


Jan Lyng Pedersen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i BM Ejendomme Invest ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for BM Ejendomme Invest ApS for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Nykøbing F., den 22.11.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab


Christian K. Jørgensen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i at eje aktier i associerede virksomheder samt udlejning af selskabets materielle anlægsaktiver.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultat er negativt påvirket af store vedligeholdelsesomkostninger i udlejningsejendommene.

Selskabets ledelse anser årets resultat for ikke tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B, med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når ydelsen har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder omkostninger til administration og ledelse af selskabet.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger opgjort ud fra henholdsvis de fastsatte restværdier og brugstider for de enkelte aktiver og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af den enkelte associerede virksomheds resultat.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder

Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder består af renteomkostninger mv. fra gæld til tilknyttede virksomheder.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger samt låneomkostninger i forbindelse med lånoptagelse.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klarlægning af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, i det omfang modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende virksomheds forpligtelser.

I resultatopgørelsen indregnes selskabets andel af virksomhedernes resultat efter eliminering af urealiserede koncerninterne fortjenester og tab.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter måles til nominel restgæld.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Bruttotab		(52.678)	143
Af- og nedskrivninger	1	(106.662)	(110)
Driftsresultat		(159.340)	33
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		232.182	275
Andre finansielle indtægter		36.013	36
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		(130.517)	(134)
Andre finansielle omkostninger		(32.993)	(36)
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		(54.655)	174
Skat af ordinært resultat	2	39.593	(2)
Årets resultat		(15.062)	172
Forslag til resultatdisponering			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		93.484	64
Overført resultat		(108.546)	108
		(15.062)	172

Balance pr. 30.06.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Grunde og bygninger		6.305.522	6.412
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
Materielle anlægsaktiver	3	<u>6.305.522</u>	<u>6.412</u>
Kapitalandele i associerede virksomheder		2.084.936	2.141
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		567.432	392
Finansielle anlægsaktiver	4	<u>2.652.368</u>	<u>2.533</u>
Anlægsaktiver		<u>8.957.890</u>	<u>8.945</u>
Udskudt skat	5	81.875	42
Tilgodehavender		<u>81.875</u>	<u>42</u>
Likvide beholdninger		<u>304.366</u>	<u>441</u>
Omsætningsaktiver		<u>386.241</u>	<u>483</u>
Aktiver		<u>9.344.131</u>	<u>9.428</u>

Balance pr. 30.06.2016

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		1.502.936	1.559
Overført overskud eller underskud		399.500	358
Egenkapital		<u>2.027.436</u>	<u>2.042</u>
Gæld til realkreditinstitutter		2.445.000	2.445
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.275.000	4.475
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>6.720.000</u>	<u>6.920</u>
Gæld til tilknyttede virksomheder		583.442	453
Anden gæld		13.253	13
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>596.695</u>	<u>466</u>
Gældsforpligtelser		<u>7.316.695</u>	<u>7.386</u>
Passiver		<u>9.344.131</u>	<u>9.428</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2015/16

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for nettoop- skrivning efter indre værdis me- tode kr.	Overført overskud eller under- skud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	1.559.452	358.046	2.042.498
Udbetalt ordinært udbytte	0	(150.000)	150.000	0
Årets resultat	0	93.484	(108.546)	(15.062)
Egenkapital ultimo	125.000	1.502.936	399.500	2.027.436

Noter

	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
1. Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger på materielle anlægsaktiver	106.662	110
	106.662	110
2. Skat af ordinært resultat		
Ændring af udskudt skat	(39.593)	2
	(39.593)	2
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	6.823.382	150.000
Kostpris ultimo	6.823.382	150.000
Af- og nedskrivninger primo	(411.198)	(150.000)
Årets afskrivninger	(106.662)	0
Af- og nedskrivninger ultimo	(517.860)	(150.000)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.305.522	0

Noter

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.	Tilgodehaver hos associerede virksomheder kr.
4. Finansielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	582.000	720.265
Tilgange	0	36.013
Kostpris ultimo	582.000	756.278
Opskrivninger primo	1.559.452	(327.544)
Andel af årets resultat	232.182	0
Udbytte	(150.000)	0
Andre reguleringer	(138.698)	138.698
Opskrivninger ultimo	1.502.936	(188.846)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	2.084.936	567.432
	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
5. Udskudt skat		
Fremførbare skattemæssige underskud	81.875	42
	81.875	42

Herudover har selskabet et skatteaktiv på 114 t. kr. som vedrører materielle anlægsaktiver, der ikke er medtaget i regnskabet.

Noter

	Forfald inden 12 måneder 2014/15 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2015/16 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015/16 kr.	Restgæld efter 5 år 2015/16 kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	2.445.000	2.445.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	0	4.275.000	4.275.000
	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>6.720.000</u>	<u>6.720.000</u>

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med BM Holding 2006 ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld med restgæld på i alt 2.445.000 kr. er sikret ved pant i ejendomme.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve nom. 1.857.000 kr. med pant i selskabets ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 6.305.522 kr.

Selskabet har afgivet kautionsforpligtelse overfor Nykredit vedrørende Femern Business Park ApS. Forpligtelsen udgør 217.686 kr.