

BMK Ejendomsselskab ApS

Dalgårdsvej 1 C, 8220 Brabrand
CVR-nr. 29 83 38 34

Årsrapport for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 29.11.16

Jesper Bech Jensen
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 18

Selskabet

BMK Ejendomsselskab ApS
Dalgårdsvej 1 C
8220 Brabrand
Hjemsted: Aarhus
CVR-nr.: 29 83 38 34

Direktion

Jesper Bech Jensen
Richard Martens

Revision

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 for BMK Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brabrand, den 18. november 2016

Direktionen

Jesper Bech Jensen

Richard Martens

Til kapitalejerne i BMK Ejendomsselskab ApS**PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for BMK Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis 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 for 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 på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, den 18. november 2016

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

C.V. Christiansen
Statsaut. revisor

Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i at købe, sælge, udvikle og udleje erhvervs- og boligejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 4,2 og en nettoleje på DKK. 490.000.

Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.15 - 30.06.16 udviser et resultat på DKK 44.745 mod DKK 59.984 for tiden 01.07.14 - 30.06.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 932.197.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

Selskabet har indarbejdet et skatteaktiv på t.DKK 221, som kun anvendes i egen positiv indkomst. Dette forventes at ske i løbet af 3 - 5 år, hvorfor aktivet er opført.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Note	2015/16 DKK	2014/15 DKK
Bruttofortjeneste	379.848	431.181
Administrationsomkostninger	-63.128	-79.162
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-120.000	-544.000
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-24.572	91.676
Resultat af primær drift	172.148	-100.305
2 Andre finansielle indtægter	0	448.968
3 Andre finansielle omkostninger	-114.403	-271.679
Finansielle poster i alt	-114.403	177.289
Resultat før skat	57.745	76.984
4 Skat af årets resultat	-13.000	-17.000
Årets resultat	44.745	59.984
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	44.745	59.984
I alt	44.745	59.984

AKTIVER		30.06.16	30.06.15
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	9.680.000	9.800.000
5	Materielle anlægsaktiver i alt	9.680.000	9.800.000
	Anlægsaktiver i alt	9.680.000	9.800.000
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	1.794	51.609
	Udskudt skatteaktiv	218.000	231.000
	Tilgodehavender i alt	219.794	282.609
	Likvide beholdninger	427.043	203.300
	Omsætningsaktiver i alt	646.837	485.909
	Aktiver i alt	10.326.837	10.285.909

PASSIVER		30.06.16	30.06.15
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	126.000	126.000
	Overført resultat	806.197	761.452
6	Egenkapital i alt	932.197	887.452
	Gæld til realkreditinstitutter	7.466.849	7.442.277
	Anden gæld	1.767.012	1.812.000
7	Langfristede gældsforpligtelser i alt	9.233.861	9.254.277
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	120.252	116.749
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	6.382	0
	Anden gæld	34.145	27.431
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	160.779	144.180
	Gældsforpligtelser i alt	9.394.640	9.398.457
	Passiver i alt	10.326.837	10.285.909

8 Sikkerhedsstillelser

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

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, ejendomsomkostninger.

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

Direkte omkostninger

Heri indregnes omkostninger der kan henføres direkte til ejendommens drift for at opnå årets nettoomsætning.

Administrationsomkostninger

Heri indregnes omkostninger til det administrative personale, ledelse, kontorlokaler, kontoromkostninger m.v.

Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger, kursregulering af fremmed valuta samt realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab på værdipapirer.

Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer foretaget direkte på egenkapitalen.

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Værdiforringelse af aktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, 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 hver gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

Tilgodehavender

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

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

Aktuelle og udskudte skatter

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

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

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen).

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

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

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.

1. Regnskabsmæssig usikkerhed om indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 er følgende usikkerhed om indregning og måling væsentlig at bemærke, idet det har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

Selskabet måler investeringsejendomme til dagsværdi og har fastsat dagsværdien med udgangspunkt i en afkastbaseret model. Der er knyttet væsentlig usikkerhed til fastsættelse af dagsværdien. Usikkerheden er primært knyttet til fastsættelse af afkastprocent og nettoleje. Dagsværdien er opgjort på grundlag af en afkastprocent på 4,2 og en nettoleje på DKK 490.000.

	2015/16 DKK	2014/15 DKK
--	----------------	----------------

2. Andre finansielle indtægter

Øvrige finansielle indtægter	0	448.968
I alt	0	448.968

3. Andre finansielle omkostninger

Øvrige finansielle omkostninger	114.403	271.488
Valutakurstab	0	191
I alt	114.403	271.679

4. Skatter

Årets udskudte skat	13.000	17.000
I alt	13.000	17.000

5. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 30.06.15	9.800.000
Kostpris pr. 30.06.16	9.800.000
Dagsværdireguleringer i året	-120.000
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.16	-120.000
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.16	9.680.000

Selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien for investeringsejendommen.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på en forventet nettoleje på t.DKK 490 og en afkastprocent på 4,2%. Afkastprocenten er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter svarende til budgetterede lejeindtægter på t.DKK 490. For ikke udlejede arealer er der anvendt en forventet lejeindtægt på kælderarealer på t.DKK 48. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

6. Egenkapital

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.07.14 - 30.06.15</i>		
Saldo pr. 01.07.14	126.000	-890.518
Kapitalforhøjelse	126.000	0
Kapitalnedsættelse	-126.000	0
Forslag til resultatdisponering	0	59.984
Overførsel til dækning af tab	0	1.591.986
Saldo pr. 30.06.15	126.000	761.452

Egenkapitalopgørelse 01.07.15 - 30.06.16

Saldo pr. 01.07.15	126.000	761.452
Forslag til resultatdisponering	0	44.745
Saldo pr. 30.06.16	126.000	806.197

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

Selskabskapitalen består af:

	Antal	Pålydende værdi
Kapitalandele	126.000	126.000

7. Gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.16	Gæld i alt 30.06.15
Gæld til realkreditinstitutter	7.446.000	7.466.849	7.442.277
Anden gæld	0	1.767.012	1.812.000
I alt	7.446.000	9.233.861	9.254.277

Selskabet har optaget lån på t.DKK 1.812 mod udstedelse af gældsbrief. Gældsbriefet er rentefrit og afdrages med 75% af selskabets overskud efter skat. Afviklingsperioden er derfor langfristet. Den regnskabsmæssige restgæld udgør t.DKK 1.767.

8. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter DKK 7.467 er der givet pant i grunde og bygninger på ejendommen Sønderbrogade 33, 8700 Horsens. Ejendommens regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 9.680.