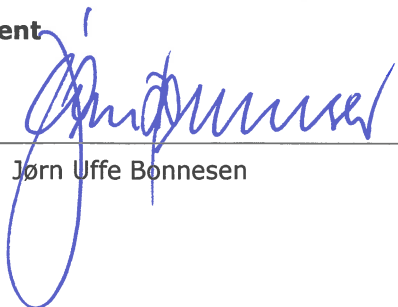


**BM Ejendomsselskab
Odense ApS**
Langelinie 84
5230 Odense M
CVR-nr. 29843120

Årsrapport 2016

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 10.04.2017

Dirigent



Navn: Jørn Uffe Bonnesen

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016	6
Balance pr. 31.12.2016	7
Egenkapitalopgørelse for 2016	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

BM Ejendomsselskab Odense ApS

Langelinie 84

5230 Odense M

CVR-nr.: 29843120

Hjemsted: Odense

Regnskabsår: 01.01.2016 - 31.12.2016

Direktion

Jørn Uffe Bonnesen

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense C

Ledelsepåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 for BM Ejendomsselskab Odense 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. 31.12.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 10.04.2017

Direktion



Jørn Uffe Bonnesen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i BM Ejendomsselskab Odense ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for BM Ejendomsselskab Odense ApS for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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. 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.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2016 - 31.12.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

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 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

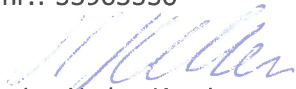
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 10.04.2017

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556



Flemming Heden Knudsen

statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er investering, herunder drift og administration af udlejningsejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 98 t.kr., hvilket anses for tilfredsstillende. Årets resultat er positivt påvirket af værdiregulering på selskabets ejendomme med 77 t.kr. Selskabets anvendte regnskabspraksis for indregning og måling af gældsforpligtelser tilknyttet ejendomme er ændret. For 2016 indregnes og måles gældsforpligtelser til amortiseret kostpris, tidligere var de indregnet og målt til dagsværdi. Effekten af praksisændringen påvirker resultatet, egenkapitalen og balancesummen med 16 t.kr.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Investeringsejendomme er målt ud fra et gennemsnitligt afkastkrav på 5%. Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav kan følgende tabel opstilles, idet det samtidig bemærkes, at værdiansættelsen ud fra en afkastbaseret beregning ikke står alene, men at hver enkelt ejendom vurderes i forhold til markedet:

	Afkastprocent	Ejendomsværdi t.kr.	Egenkapital t.kr.
Ændring -0,25 procentpoint	4,75	3.922	809
Anvendt afkastprocent	5,00	3.726	656
Ændring +0,25 procentpoint	5,25	3.549	518

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		60.268	139
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		76.780	108
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		0	51
Driftsresultat		137.048	298
Andre finansielle indtægter	1	143.341	140
Andre finansielle omkostninger	2	(164.343)	(180)
Resultat før skat		116.046	258
Skat af årets resultat	3	(18.505)	(58)
Årets resultat		97.541	200
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		97.541	200
		97.541	200

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
Grunde og bygninger		3.726.332	3.650
Materielle anlægsaktiver	4	3.726.332	3.650
Anlægsaktiver		3.726.332	3.650
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		4.622.740	4.479
Andre tilgodehavender		0	200
Tilgodehavender		4.622.740	4.679
Likvide beholdninger		532.521	242
Omsætningsaktiver		5.155.261	4.921
Aktiver		8.881.593	8.571

Balance pr. 31.12.2016

	<u>Note</u>	<u>2016</u> <u>kr.</u>	<u>2015</u> <u>t.kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført overskud eller underskud		531.142	417
Egenkapital		656.142	542
Udskudt skat	5	23.080	0
Hensatte forpligtelser		23.080	0
Gæld til realkreditinstitutter		3.618.400	3.648
Langfristede gældsforpligtelser	6	3.618.400	3.648
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.429.589	4.278
Skyldig selskabsskat		8.639	23
Anden gæld		145.743	80
Kortfristede gældsforpligtelser		4.583.971	4.381
Gældsforpligtelser		8.202.371	8.029
Passiver		8.881.593	8.571
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2016

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	125.000	417.488	542.488
Ændring i regnskabspraksis	0	16.113	16.113
Korrigeret egenkapital primo	125.000	433.601	558.601
Årets resultat	0	97.541	97.541
Egenkapital ultimo	125.000	531.142	656.142

Noter

	2016	2015
	kr.	t.kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	143.341	139
Renteindtægter i øvrigt	0	1
	143.341	140
	2016	2015
	kr.	t.kr.
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	128.338	124
Renteomkostninger i øvrigt	36.005	56
	164.343	180
	2016	2015
	kr.	t.kr.
3. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	8.639	23
Ændring af udskudt skat	9.866	35
	18.505	58
		Grunde og bygninger
		kr.
4. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		3.565.867
Kostpris ultimo		3.565.867
Opskrivninger primo		83.686
Årets opskrivninger		76.779
Opskrivninger ultimo		160.465
Regnskabsmæssig værdi ultimo		3.726.332

Selskabets investeringsejendomme består af en boligudlejningsejendom med et lejemål beliggende i Odense. Investeringsejendomme er indregnet og mål ud fra en afkastbaseret model. Den gennemsnitlige anvendte afkastprocent for 2016 er 5,00% mod 5,00% i 2015.

Noter

	Afkastprocent	Ejendomsværdi t.kr.	Egenkapital t.kr.
Ændring -0,25 procentpoint	4,75	3.922	809
Anvendt afkastprocent	5,00	3.726	656
Ændring +0,25 procentpoint	5,25	3.549	518

	2016 kr.	2015 t.kr.
5. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	23.080	6
Gældsforpligtelser	0	(6)
	23.080	0

	Restgæld efter 5 år kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser	
Gæld til realkreditinstitutter	3.320.834
	3.320.834

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Gamin ApS som administrationselskab og hæfter derfor solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme er 3.726 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Selskabets anvendte regnskabspraksis for indregning og måling af gældsforpligtelser tilknyttet ejendomme er ændret. For 2016 indregnes og måles gældsforpligtelser til amortiseret kostpris, tidligere var de indregnet og målt til dagsværdi. Effekten af praksisændringen påvirker resultatet, egenkapitalen og balancesummen med 16 t.kr. Herudover er der ikke sket ændringer til selskabets anvendte regnskabspraksis i forhold til 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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. 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 huslejeindtægter, direkte driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, i takt med at huslejerne forfalder til betaling.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser såsom gæld til realkreditinstitutter og bankgæld til dagsværdi.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Anvendt regnskabspraksis

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter omfatter renteindtægter og realiserede og urealiserede kursgevinster vedrørende gældsforpligtelser.

Andre finansielle omkostninger

Finansielle poster omfatter renteomkostninger og realiserede og urealiserede kurstab vedrørende gældsforpligtelser.

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 og alle moderselskabets danske dattervirksomheder. 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 måles til dagsværdi. Dagsværdien fastlægges på grundlag af ejendommenes driftsafkast og en af direktionen fastlagt forrentningsprocent.

Dagsværdien opgøres med udgangspunkt i en årlig vurdering af ejendommenes forventede fremtidige afkast. Ved opgørelse af dagsværdien er anvendt et afkastkrav på 5%.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.