

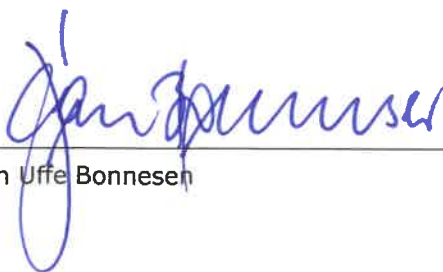
## **BM Ejendomsselskab Odense ApS**

Langelinie 84  
5230 Odense M  
CVR-nr. 29843120

## **Årsrapport 2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22.05.2019

**Dirigent**



---

Navn: Jørn Uffe Bonnesen

## **Indholdsfortegnelse**

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018	6
Balance pr. 31.12.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2018	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

BM Ejendomsselskab Odense ApS  
Langelinie 84  
5230 Odense M

CVR-nr.: 29843120  
Hjemsted: Odense  
Regnskabsår: 01.01.2018 - 31.12.2018

### Direktion

Jørn Uffe Bonnesen

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense C

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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. 31.12.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 22.05.2019

**Direktion**



Jørn Uffe Bonnesen

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i BM Ejendomsselskab Odense ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for BM Ejendomsselskab Odense ApS for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018, 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. 31.12.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2018 - 31.12.2018 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### 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.

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

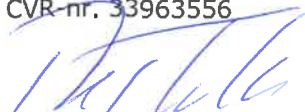
Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Odense, den 22.05.2019

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556



Per Krause Therkelsen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19698

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

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

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udviser et overskud på 29 t.kr., hvilket anses for tilfredsstillende. Årets resultat er positivt påvirket af værdiregulering på selskabets ejendomme med 4 t.kr.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Investeringsejendomme er målt ud fra en afkastbaseret model. Den anvendte afkastprocent for 2018 er 5,00% mod 5,00% i 2017. 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 -0,50 procentpoint	4,50	4.169	1.070
Anvendt afkastprocent	5,00	3.752	745
Ændring +0,50 procentpoint	5,50	3.411	479

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2018

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>97.786</b>	<b>73</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		3.903	22
<b>Driftsresultat</b>		<b>101.689</b>	<b>95</b>
Andre finansielle indtægter	2	115.739	151
Andre finansielle omkostninger	3	(180.288)	(171)
<b>Resultat før skat</b>		<b>37.140</b>	<b>75</b>
Skat af årets resultat	4	(8.171)	(17)
<b>Årets resultat</b>		<b>28.969</b>	<b>58</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		28.969	58
		<b>28.969</b>	<b>58</b>



**Balance pr. 31.12.2018**

	<u>Note</u>	<u>2018</u> <u>kr.</u>	<u>2017</u> <u>t.kr.</u>
Investeringsejendomme		3.752.395	3.748
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<u>3.752.395</u>	<u>3.748</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		<u>3.752.395</u>	<u>3.748</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		50	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	4.772
<b>Tilgodehavender</b>		<u>50</u>	<u>4.772</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>5.497.919</u>	<u>552</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<u>5.497.969</u>	<u>5.324</u>
<b>Aktiver</b>		<u>9.250.364</u>	<u>9.072</u>

## Balance pr. 31.12.2018

	<u>Note</u>	<u>2018 kr.</u>	<u>2017 t.kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125
Overført overskud eller underskud		619.667	589
<b>Egenkapital</b>		<b>744.667</b>	<b>714</b>
Udskudt skat	6	28.814	28
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>28.814</b>	<b>28</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.618.400	3.618
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>3.618.400</b>	<b>3.618</b>
Gæld til tilknyttede virksomheder		4.723.271	4.573
Skyldig selskabsskat		7.312	12
Anden gæld		127.900	127
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>4.858.483</b>	<b>4.712</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>8.476.883</b>	<b>8.330</b>
<b>Passiver</b>		<b>9.250.364</b>	<b>9.072</b>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitalopgørelse for 2018

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	125.000	590.698	715.698
Årets resultat	0	28.969	28.969
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>125.000</b>	<b>619.667</b>	<b>744.667</b>

## Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	115.458	150
Renteindtægter i øvrigt	<u>281</u>	<u>1</u>
	<u><b>115.739</b></u>	<u><b>151</b></u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	138.730	134
Renteomkostninger i øvrigt	<u>41.558</u>	<u>37</u>
	<u><b>180.288</b></u>	<u><b>171</b></u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>4. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	7.312	12
Ændring af udskudt skat	<u>859</u>	<u>5</u>
	<u><b>8.171</b></u>	<u><b>17</b></u>
		<b>Investe-</b>
		<b>rings-</b>
		<b>ejendomme</b>
		<b>kr.</b>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		<u>3.565.867</u>
<b>Kostpris ultimo</b>		<u><b>3.565.867</b></u>
Opskrivninger primo		182.625
Årets opskrivninger		<u>3.903</u>
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<u><b>186.528</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u><b>3.752.395</b></u>

## Noter

Selskabets investeringsejendom, der er beliggende i Odense M, består af 1 boliglejemål og udgør 175 kvm. i areal. Dagsværdien svarer til en kvm. pris på 21,4 t.kr. Investeringsejendomme er indregnet og målt ud fra en afkastbaseret model. Den gennemsnitlige anvendte afkastprocent for 2018, er 5,00% mod 5,00% i 2017.

Til illustration af følsomheden i afkastkrav kan følgende tabel opstilles, idet det samtidig bemærkes, at værdiansættelsen ud fra en afkastbaseret beregning ikke står alene, men ejendommen også vurderes i forhold til markedet.

	<b>Afkastprocent</b>	<b>Ejendomsværdi t.kr.</b>	<b>Egenkapital t.kr.</b>
Ændring -0,50 procentpoint	4,50	4.169	1.070
Anvendt afkastprocent	5,00	3.752	745
Ændring +0,50 procentpoint	5,50	3.411	479

♥ Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser - Indsæt beskrivelse af evt. særlige forhold.

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>kr.</b>	<b>t.kr.</b>
<b>6. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	28.814	28
	<b>28.814</b>	<b>28</b>
<b>Bevægelser i året</b>		
Primo	27.955	
Indregnet i resultatopgørelsen	859	
<b>Ultimo</b>	<b>28.814</b>	
		<b>Restgæld</b>
		<b>efter 5 år</b>
		<b>kr.</b>
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Gæld til realkreditinstitutter		3.006.593
		<b>3.006.593</b>

## 8. 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.

## Noter

### **9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme. Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme er 3.752 t.kr.

## Anvendt regnskabspraksis

### Regnskabsklasse

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

Anvendt regnskabspraksis er uændret 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 omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme til dagsværdi.

#### Andre eksterne omkostninger

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

#### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter omfatter renteindtægter, herunder renteindtægter fra bankindestående og tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder mv.

### Andre finansielle omkostninger

Finansielle poster omfatter renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra bankgæld og gæld til tilknyttede virksomheder mv.

### 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

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### 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.

#### 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

### 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 finansiell omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

### Andre finansielle forpligtelser

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