

BM Ejendomsselskab Odense ApS

Langelinie 84
5230 Odense M

CVR-nr. 29 84 31 20

Årsrapport 2019

Indhold

Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Virksomhedsoplysninger	5
Beretning	6
Årsregnskab 1. januar – 31. december	7
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Egenkapitalopgørelse	10
Noter	11

BM Ejendomsselskab Odense ApS
Årsrapport 2019
CVR-nr. 29 84 31 20

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for BM Ejendomsselskab Odense ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019.

Det er endvidere min opfattelse, at ledelsesberetningen indeholder en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 16. juni 2020

Direktion:



Jørn Uffe Bonnesen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i BM Ejendomsselskab Odense ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for BM Ejendomsselskab Odense ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019, 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 virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2019 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 virksomheden 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 virksomhedens 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 virksomheden, 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.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om regnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af regnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med regnskabet 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.

Kolding, den 16. juni 2020

KPMG

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 25 57 81 98



Nikolaj Møller Hansen
statsaut. revisor
mne33220

BM Ejendomsselskab Odense ApS
Årsrapport 2019
CVR-nr. 29 84 31 20

Ledelsesberetning

Virksomhedsoplysninger

BM Ejendomsselskab Odense ApS
Langelinie 84
5230 Odense M

CVR-nr: 29 84 31 20
Regnskabsåret: 1. januar – 31. december

Direktion

Jørn Uffe Bonnesen

Revision

KPMG
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Jupitervej 4
6000 Kolding

Ledelsesberetning

Beretning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

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

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Virksomhedens resultatopgørelse for 2019 udviser et underskud på 231.101 kr., sammenlignet med et overskud på 28.969 kr i 2018.

Ledelsen anser resultat som værende utilfredsstillende.

Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme er målt ud fra en afkastbaseret model. Den anvendte afkastprocent for 2019 er 5,00% (2018: 5%). Ændringer i afkastkrav har væsentlig indvirkning på værdiansættelsen af investeringsejendommene. Til illustration af følsomheden af afkastkrav henvises til tabel i note 5, idet det samtidig bemærkes, at værdiansættelsen ud fra en afkastbaseret beregning ikke står alene, men at ejendommen vurderes i forhold til markedet.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Resultatopgørelse

kr.	Note	2019	2018
Bruttotab/-fortjeneste		<u>-4.073</u>	<u>97.786</u>
Resultat af primær drift		<u>-4.073</u>	<u>97.786</u>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		-53.111	3.903
Finansielle indtægter	2	565	115.739
Finansielle omkostninger	3	<u>-239.664</u>	<u>-180.288</u>
Resultat før skat		<u>-296.283</u>	<u>37.140</u>
Skat af årets resultat	4	<u>65.182</u>	<u>-8.171</u>
Årets resultat		<u><u>-231.101</u></u>	<u><u>28.969</u></u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u><u>-231.101</u></u>	<u><u>28.969</u></u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

kr.	Note	31/12 2019	31/12 2018
AKTIVER			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver	5		
Investeringsejendomme		<u>3.699.284</u>	<u>3.752.395</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.699.284</u>	<u>3.752.395</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	50
Udskudt skatteaktiv	6	<u>36.368</u>	<u>0</u>
		<u>36.368</u>	<u>50</u>
Likvide beholdninger		<u>732.615</u>	<u>5.497.919</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>768.983</u>	<u>5.497.969</u>
AKTIVER I ALT		<u>4.468.267</u>	<u>9.250.364</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Balance

kr.	Note	31/12 2019	31/12 2018
PASSIVER			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>388.566</u>	<u>619.667</u>
Egenkapital i alt		<u>513.566</u>	<u>744.667</u>
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat	6	<u>0</u>	<u>28.814</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>0</u>	<u>28.814</u>
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter		<u>0</u>	<u>3.618.400</u>
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttede virksomheder		3.858.827	4.723.271
Selskabsskat		0	7.312
Anden gæld		<u>95.874</u>	<u>127.900</u>
		<u>3.954.701</u>	<u>4.858.483</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>3.954.701</u>	<u>8.476.883</u>
PASSIVER I ALT		<u>4.468.267</u>	<u>9.250.364</u>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.	7		

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Egenkapitalopgørelse

kr.	<u>Virksom- hedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	125.000	619.667	744.667
Overført via resultatdisponering	<u>0</u>	<u>-231.101</u>	<u>-231.101</u>
Egenkapital 31. december 2019	<u>125.000</u>	<u>388.566</u>	<u>513.566</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for BM Ejendomsselskab Odense ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg fra højere regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Resultatopgørelse

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter huslejeindtægter, direkte driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter distributionsomkostninger og omkostninger i forbindelse med salg, salgskampagner, administration 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.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme til dagsværdi.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser.

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.

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

1 Anvendt regnskabspraxis (fortsat)

Materielle anlægsaktiver

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 vi 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.

Balance

Tilgodehavender

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

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenu efter fradrag af transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris ved anvendelse af den effektive rentes metode, så forskellen mellem kostprisen og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden sammen med rentekomkostninger.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for korrektioner af skat vedrørende tidligere års skattepligtige indkomster og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles på grundlag af skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat.

2 Finansielle indtægter

kr.	2019	2018
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	0	115.458
Andre finansielle indtægter	565	281
	<u>565</u>	<u>115.739</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

kr.		<u>2019</u>	<u>2018</u>
3	Finansielle omkostninger		
	Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	128.244	138.730
	Andre finansielle omkostninger	87.119	41.558
	Kursreguleringer omkostninger	<u>24.301</u>	<u>0</u>
		<u>239.664</u>	<u>180.288</u>
4	Skat af årets resultat		
	Årets aktuelle skat	0	7.312
	Årets udskudte skat	<u>-65.182</u>	<u>859</u>
		<u>-65.182</u>	<u>8.171</u>
5	Materielle anlægsaktiver		
kr.			Investerings- ejendomme
	Kostpris 1. januar 2019		<u>3.565.867</u>
	Kostpris 31. december 2019		3.565.867
	Opskrivninger 1. januar 2019		186.528
	Årets reguleringer		<u>-53.111</u>
	Opskrivninger 31. december 2019		133.417
	Af- og nedskrivninger 31. december 2019		<u>0</u>
	Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019		<u>3.699.284</u>
		<u>Afkastprocent</u>	<u>Ejendomsværdi tkr.</u>
	Ændring -0,50 procentpoint	4,50	4.102
	Anvendt afkastprocent	5,00	3.699
	Ændring +0,50 procentpoint	5,50	3.370
			Egenkapital
			828
			514
			239
6	Udskudt skat		
kr.		<u>31/12 2019</u>	<u>31/12 2018</u>
	Materielle anlægsaktiver	17.129	28.814
	Underskudsremførsel	<u>-53.498</u>	<u>0</u>
		<u>-36.369</u>	<u>28.814</u>
	Bevægelser i året		
	Primo	28.814	27.955
	Indregnet i resultatopgørelsen	<u>-65.182</u>	<u>859</u>
	Ultimo	<u>-36.368</u>	<u>28.814</u>

Årsregnskab 1. januar – 31. december

Noter

7 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Eventualforpligtelser

Virksomheden indgår i en dansk sambeskatning med Gamin ApS som administrationsselskab 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.