



Tlf.: 89 22 30 00  
silkeborg@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Papirfabrikken 34  
DK-8600 Silkeborg  
CVR-nr. 20 22 26 70

**BM INVEST BRANDE APS**  
**VIBEVEJ 81, 7330 BRANDE**  
**ÅRSRAPPORT**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 3. april 2019

---

Erik Møller

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger .....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8-9
Egenkapitalopgørelse .....	10
Noter.....	11-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-15

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	BM Invest Brande ApS Vibevej 81 7330 Brande
	CVR-nr.: 33 25 07 38 Stiftet: 20. oktober 2010 Hjemsted: Brande Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jakob Brun Erik Møller
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Papirfabrikken 34 8600 Silkeborg

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 for BM Invest Brande ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brande, den 3. april 2019

Direktion:

---

Jakob Brun

---

Erik Møller

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i BM Invest Brande ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for BM Invest Brande ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Silkeborg, den 3. april 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Jesper Dahl Jepsen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne32064

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>3.155.383</b>	<b>2.421.137</b>
Personaleomkostninger.....	1	-1.440.866	-935.208
Af- og nedskrivninger.....		-204.570	-95.087
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		1.470.033	9.505.823
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>2.979.980</b>	<b>10.896.665</b>
Andre finansielle indtægter .....		18.375	45.751
Andre finansielle omkostninger.....		-889.681	-830.328
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>2.108.674</b>	<b>10.112.088</b>
Skat af årets resultat.....	2	-586.976	-2.141.046
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>1.521.698</b>	<b>7.971.042</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		1.521.698	7.971.042
<b>I ALT</b> .....		<b>1.521.698</b>	<b>7.971.042</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		839.703	230.401
Investeringsjendomme.....		63.037.648	56.008.720
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>63.877.351</b>	<b>56.239.121</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>63.877.351</b>	<b>56.239.121</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		0	7.400
Tilgodehavender.....		0	7.400
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>0</b>	<b>7.400</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>63.877.351</b>	<b>56.246.521</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført resultat.....		11.178.474	9.658.776
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>11.258.474</b>	<b>9.738.776</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		2.728.923	2.226.471
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>2.728.923</b>	<b>2.226.471</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		42.130.876	32.723.407
Ansvarlig lånekapital.....		2.400.000	0
Deposita.....		1.189.400	1.098.450
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		1.152.238	3.216.267
Leasingforpligtelser.....		483.182	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>47.355.696</b>	<b>37.038.124</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	1.218.959	1.130.600
Gæld til pengeinstitutter.....		35.721	5.178.593
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		30.000	30.000
Selskabsskat.....		84.524	13.425
Anden gæld.....		1.165.054	890.532
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.534.258</b>	<b>7.243.150</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>49.889.954</b>	<b>44.281.274</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>63.877.351</b>	<b>56.246.521</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 31. december 2017.....	80.000	2.244.234	2.324.234
Praksisændringer .....		7.412.542	7.412.542
<b>Korrigeret egenkapital 1. januar 2018.....</b>	<b>80.000</b>	<b>9.656.776</b>	<b>9.736.776</b>
Forslag til årets resultatdisponering.....		1.521.698	1.521.698
<b>Egenkapital 31. december 2018.....</b>	<b>80.000</b>	<b>11.178.474</b>	<b>11.258.474</b>

## NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 4 (2017: 4)			
Løn og gager.....	1.270.748	818.631	
Pensioner.....	49.241	2.319	
Andre omkostninger til social sikring.....	33.596	30.090	
Andre personaleomkostninger.....	87.281	84.168	
	<b>1.440.866</b>	<b>935.208</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	84.524	13.425	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	103.168	0	
Regulering af udskudt skat.....	399.284	2.127.621	
	<b>586.976</b>	<b>2.141.046</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investeringsejend omme	
Kostpris 1. januar 2018.....	335.478	46.582.026	
Tilgang.....	825.900	7.701.794	
Afgang.....	-143.000	-2.220.028	
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>	<b>1.018.378</b>	<b>52.063.792</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....	105.077	0	
Tilbageførsel af afskrivninger på afhændede aktiver.....	-24.733	0	
Årets afskrivninger.....	98.331	0	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....</b>	<b>178.675</b>	<b>0</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2018.....	0	9.503.823	
Årets værdireguleringer.....	0	1.470.033	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2018.....</b>	<b>0</b>	<b>10.973.856</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>	<b>839.703</b>	<b>63.037.648</b>	
Finansielle leasingaktiver.....	407.433		

Værdien af ejendommene er fastsat som kostpris ifølge virksomhedens opgørelse tillagt værdiregulering i henhold til virksomhedens opgørelsen. Der er anvendt afkastkrav i niveauet 5,75% - 7,50%.

## NOTER

						Note
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>						<b>4</b>
	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag 2018	
Gæld til realkreditinstitutter...	43.263.096	1.132.220	33.521.851	33.854.007	1.130.600	
Ansvarlig lånekapital.....	2.400.000	0	0	0	0	
Deposita.....	1.189.400	0	1.189.400	1.098.450	0	
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....	1.152.238	0	3.552.238	3.216.267	0	
Leasingforpligtelser.....	569.921	86.739	37.731	0	0	
	<b>48.574.655</b>	<b>1.218.959</b>	<b>38.301.220</b>	<b>38.168.724</b>	<b>1.130.600</b>	
 <b>Eventualposter mv.</b>						<b>5</b>
Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.						
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>						<b>6</b>
Til sikkerhed for prioritetsgæld til Nykredit og Handelsbanken er der givet pant i ejendommene, hvis bogførte værdi pr. 31. december 2018 er 62.538 tkr.						

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for BM Invest Brande ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Udlejningsejendomme betragtes som investeringsejendomme, som måles til dagsværdi i henhold til årsregnskabslovens § 38.

Ejendomme måles som følge heraf til dagsværdi, og sammenligningstallene er tilpasset tilsvarende. I forhold til det aflagte regnskab for 2017 er der sket følgende beløbsmæssige ændringer som følge af ændringen i anvendt regnskabspraksis:

Resultatopgørelse: 7.415 tkr.

Aktiver: 9.506 tkr.

Egenkapital: 7.415 tkr.

Passiver udover egenkapital: 2.091 tkr.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Vareforbrug

Vareforbrug omfatter omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning. Herunder indgår direkte og indirekte omkostninger til råvarer og hjælpematerialer.

### Andre eksterne omkostninger

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS****BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar ..... 5 år 0-50 %  
Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Ejendomme under opførelse måles til kostpris.

Dagsværdien for investeringsejendommene vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommenes driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

**Leasingkontrakter**

Leasingkontrakter vedrørende materielle anlægsaktiver, hvor selskabet har alle væsentlige risici og fordele forbundet med ejendomsretten (finansiel leasing), indregnes i balancen som aktiver. Aktiverne måles ved første indregning i balancen til opgjort kostpris svarende til dagsværdi eller (hvis lavere) nutidsværdien af de fremtidige leasingydelser. Ved beregning af nutidsværdien anvendes leasingaftalens interne rentefod som diskonteringsfaktor eller en tilnærmet værdi for denne. Finansielt leasede aktiver afskrives som selskabets øvrige tilsvarende materielle anlægsaktiver.

Den kapitaliserede restleasingforpligtelse indregnes i balancen som en gældsforpligtelse, og leasingydelsens rentedel indregnes over kontraktens løbetid i resultatopgørelsen.

**Værdiforringelse af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver 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 gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

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

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.