

ÅRSRAPPORT 01.01 - 31.12.2016

BM Invest Brande ApS

Vibevej 81
7330 Brande

CVR nr. 33250738

(6. regnskabsår)

Indsender:

Revisionsfirmaet Peder Holt
Registreret revisionsanpartsselskab
Storegade 5
7330 Brande

Fremlagt og godkendt

på den ordinære generalforsamling den 4. april 2017

Dirigent

Erik Møller

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2016	11
Balance pr. 31. december 2016	12
Noter	14

Selskabsoplysninger

Selskabet

BM Invest Brande ApS
Vibevej 81
7330 Brande

Telefon: 6160 6454

CVR-nr.: 33250738
Stiftelsesdato: 20. oktober 2010
Hjemsted: Ikast-Brande Kommune
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Erik Møller
Jakob Brun

Revisor

Revisionsfirmaet Peder Holt
Registreret revisionsanpartsselskab
Storegade 5
7330 Brande

Bankforbindelse

Nykredit Bank
Dalgasgade 23
7400 Herning

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 for BM Invest Brande ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016.

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

Selskabet opfylder årsregnskabslovens betingelser for ikke at blive revideret.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Brande, den 10. marts 2017

Direktion:

Erik Møller
Direktør

Jakob Brun
Direktør

Generalforsamlingen har besluttet at årsregnskabet for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i BM Invest Brande ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for BM Invest Brande ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og den finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit 'Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet til at danne 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 revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som brugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.

Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.

Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.

Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Kommunikerer vi med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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.

Brande, den 10. marts 2017

Revisionsfirmaet Peder Holt
Registreret Revisionsanpartsselskab
CVR-nr. 21872741

Peder Holt
Registreret revisor

Ledelsesberetning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er at eje udlejningsejendomme.

Usikkerhed ved indregning og måling

Der har ikke været konstateret usikkerhed ved indregning og måling af indtægter og udgifter i regnskabsåret.

Usædvanlige forhold

Ledelsen har ikke noteret sig nogle usædvanlige forhold.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet fik i 2016 et overskud før skat på kr. 813.958.

Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser efter balancedagen

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Årsregnskabet for 2016 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med tilvalg fra regnskabsklasse C-virksomheder omkring ledelsesberetning.

Selskabet er omfattet af lovens regler for klasse B.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som foregående år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidig 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 årsregnskabet 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

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang har fundet sted. Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen ekskl. moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget. Igangværende arbejder for fremmed regning indregnes i nettoomsætningen i takt med at produktionen udføres.

Omkostninger til råvarer, hjælpematerialer og handelsvarer

Råvarer og hjælpematerialer omfatter kostpris for årets solgte varer og varer medgået til produktion i året. Fremmed arbejde vedrører honorarer for arbejde udført af anden virksomhed.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter salgskostninger, bilomkostninger, og administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til selskabets ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige. Desuden indregnes arbejdsbeklædning og øvrige personaleomkostninger.

Andre driftsomkostninger

Andre driftsomkostninger indeholder drift af udlejningsejendom,

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og -omkostninger

Finansielle indtægter og -omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, samt rentedelen af finansielle leasingydelser.

Skatter

Årets skat, som består af årets aktuelle skat, forskydning i udskudt skat, samt regulering af skat fra tidligere år, indregnes i resultatopgørelsen. Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat, indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for betalt aconto 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. Udskudt skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførelsesberettigede underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Balancen

Aktiver

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver værdiansættes til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der nedskrives til genindvindingsværdi, såfremt denne er lavere. Der afskrives ikke på grunde. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. Der foretages lineære afskrivninger på aktivets kostpris med tillæg af eventuel opskrivning og med fradrag af scrapværdi. Aktivernes forventede brugstid fastsættes efter følgende princip:

	Brugstid	Scrapværdi
Bygninger	50 år	35.184.199
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	35.000

Aktiver med en kostpris pr. enhed under den skattemæssige beløbsgrænse for småaktiver indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Varebeholdninger

Varebeholdninger værdiansættes til kostpris eller nettorealisationsværdi, hvor denne anses for at være lavere.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab efter individuel vurdering.

Anvendt regnskabspraksis

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger samt kortfristede værdipapirer, der uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

Passiver

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Valutaforhold

Alle transaktioner er i danske kroner.

Resultatopgørelse for 1. januar - 31. december 2016

Note	2016	2015
Bruttofortjeneste	1.919.243	1.464.197
1. Lønninger	-735.381	-858.823
Andre omkostninger til social sikring	-28.598	-38.021
Andre personaleomkostninger	-53.052	-47.047
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	<u>-81.416</u>	<u>-21.059</u>
Resultat før finansielle poster og skat	1.020.796	499.247
Andre finansielle indtægter	4.891	0
Andre finansielle omkostninger	<u>-211.729</u>	<u>-215.226</u>
Ordinært resultat før skat	813.958	284.021
2. Skat af årets resultat	<u>-108.123</u>	<u>3.162</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>705.835</u>	<u>287.183</u>
Forslag til resultatdisponering		
Overført resultat	<u>705.835</u>	<u>287.183</u>
Disponeret i alt	<u>705.835</u>	<u>287.183</u>

Balance pr. 31. december 2016

Note	2016	2015
AKTIVER		
ANLÆGSAKTIVER		
3. Materielle anlægsaktiver		
Grunde og bygninger	37.068.063	32.789.591
Produktionsanlæg og maskiner	162.175	124.899
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>37.230.238</u>	<u>32.914.490</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>37.230.238</u>	<u>32.914.490</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER		
Varebeholdninger		
Råvarer og hjælpematerialer	0	15.000
Varebeholdninger i alt	<u>0</u>	<u>15.000</u>
Tilgodehavender		
Udskudt skatteaktiv	0	9.273
Tilgodehavender i alt	<u>0</u>	<u>9.273</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>0</u>	<u>24.273</u>
AKTIVER I ALT	<u>37.230.238</u>	<u>32.938.763</u>

Balance pr. 31. december 2016

Note	2016	2015
PASSIVER		
4. EGENKAPITAL		
5. Selskabskapital	80.000	80.000
Overført overskud	1.687.734	981.899
Egenkapital i alt	<u>1.767.734</u>	<u>1.061.899</u>
 HENSATTE FORPLIGTELSER		
Hensættelser til udskudt skat	98.850	0
Hensatte forpligtelser i alt	<u>98.850</u>	<u>0</u>
 GÆLDSFORPLIGTELSER		
Langfristede gældsforpligtelser		
6. Gæld til realkreditinstitutter	27.175.291	25.045.986
Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>27.175.291</u>	<u>25.045.986</u>
 Kortfristede gældsforpligtelser		
Kortfristet del af langfristet gæld	1.026.737	824.156
Kreditinstitutter i øvrigt	2.842.442	1.901.088
Leverandører af varer og tjenesteydelser	343.786	99.208
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	2.995.788	3.076.399
Anden gæld	979.610	930.027
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>8.188.363</u>	<u>6.830.878</u>
 Gældsforpligtelser i alt	 <u>35.363.654</u>	 <u>31.876.864</u>
 PASSIVER I ALT	 <u>37.230.238</u>	 <u>32.938.763</u>
 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8. Eventualforpligtelser		

Noter

	2016	2015
1. Lønninger		
Gennemsnitlig antal ansatte	4	5
2. Skat af årets resultat		
Regulering af eventualskatter	-108.123	3.162
	<u>-108.123</u>	<u>3.162</u>
	Grunde og bygninger	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar
3. Materielle anlægsaktiver		
Anskaffelsessum:		
Anskaffelsessum, primo	32.789.591	170.103
Tilgang	4.315.539	84.125
Afgang	0	-40.000
Anskaffelsessum, ultimo	<u>37.105.130</u>	<u>214.228</u>
Akkumulerede af- og nedskrivninger:		
Af- og nedskrivninger, primo	0	-45.204
Korrektion afhændede	0	37.500
Årets af- og nedskrivninger	-37.067	-44.349
Af- og nedskrivninger, ultimo	<u>-37.067</u>	<u>-52.053</u>
Bogført værdi, ultimo	<u>37.068.063</u>	<u>162.175</u>

Noter

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
4. EGENKAPITAL			
Saldo, primo	80.000	981.899	1.061.899
Overført jfr. resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>705.835</u>	<u>705.835</u>
Bogført værdi, ultimo	<u>80.000</u>	<u>1.687.734</u>	<u>1.767.734</u>
5. Selskabskapital			
Der har ikke været ændringer af anpartskapitalen siden selskabets stiftelse den 20.10.10.			
6. Gæld til realkreditinstitutter			
Forfald efter 5 år		23.496.085	18.545.438
7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser			
Til sikkerhed for gæld til Nykredit på i alt kr. 28.702.581 er der givet pant i ejendommene, hvis bogførte værdi 31.12.2016 er kr. 37.068.063.			
8. Eventualforpligtelser			
Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.			