



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 2019**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 14. april 2020

---

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.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-16

**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 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

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 27. marts 2020

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 2019 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, de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 27. marts 2020

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	2019 kr.	2018 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>3.460.667</b>	<b>3.155.383</b>
Personaleomkostninger.....	1	-1.704.321	-1.440.866
Af- og nedskrivninger.....		-232.652	-204.570
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		5.185.122	1.470.033
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>6.708.816</b>	<b>2.979.980</b>
Andre finansielle indtægter.....		753	18.375
Andre finansielle omkostninger.....		-905.308	-889.681
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>5.804.261</b>	<b>2.108.674</b>
Skat af årets resultat.....	2	-1.254.573	-586.976
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>4.549.688</b>	<b>1.521.698</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		4.549.688	1.521.698
<b>I ALT</b> .....		<b>4.549.688</b>	<b>1.521.698</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar.....		692.903	839.703
Investeringsjendomme.....		75.947.157	63.037.648
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>76.640.060</b>	<b>63.877.351</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>76.640.060</b>	<b>63.877.351</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser.....		710.000	0
Tilgodehavender.....		710.000	0
Likvide beholdninger.....		1.278.750	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.988.750</b>	<b>0</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>78.628.810</b>	<b>63.877.351</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

PASSIVER	Note	2019 kr.	2018 kr.
Selskabskapital.....		80.000	80.000
Overført resultat.....		15.728.162	11.178.474
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>15.808.162</b>	<b>11.258.474</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		3.883.000	2.728.923
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>3.883.000</b>	<b>2.728.923</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		47.801.786	42.130.876
Ansvarlig lånekapital.....		2.400.000	2.400.000
Deposita.....		1.282.550	1.189.400
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....		1.195.651	1.152.238
Leasingforpligtelser.....		393.944	483.182
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>4</b>	<b>53.073.931</b>	<b>47.355.696</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	1.173.642	1.218.959
Gæld til pengeinstitutter.....		2.201.880	35.721
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		30.000	30.000
Selskabsskat.....		100.496	84.524
Anden gæld.....		2.357.699	1.165.054
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>5.863.717</b>	<b>2.534.258</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>58.937.648</b>	<b>49.889.954</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>78.628.810</b>	<b>63.877.351</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2019.....	80.000	11.178.474	11.258.474
Forslag til resultatdisponering.....		4.549.688	4.549.688
<b>Egenkapital 31. december 2019.....</b>	<b>80.000</b>	<b>15.728.162</b>	<b>15.808.162</b>

## NOTER

	2019 kr.	2018 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 4 (2018: 4)			
Løn og gager.....	1.499.373	1.270.748	
Pensioner.....	90.363	49.241	
Andre omkostninger til social sikring.....	43.109	33.596	
Andre personaleomkostninger.....	71.476	87.281	
	<b>1.704.321</b>	<b>1.440.866</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	100.496	84.524	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	0	103.168	
Regulering af udskudt skat.....	1.154.077	399.284	
	<b>1.254.573</b>	<b>586.976</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2019.....	1.018.378	52.063.792	
Tilgang.....	15.250	10.341.423	
Afgang.....	0	-2.705.666	
<b>Kostpris 31. december 2019.....</b>	<b>1.033.628</b>	<b>59.699.549</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019.....	178.675	0	
Årets afskrivninger .....	162.050	0	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2019.....</b>	<b>340.725</b>	<b>0</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2019.....	0	10.973.856	
Årets værdireguleringer.....	0	5.185.122	
Værdireguleringer solgte aktiver.....	0	88.630	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2019.....</b>	<b>0</b>	<b>16.247.608</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019.....</b>	<b>692.903</b>	<b>75.947.157</b>	
Finansielle leasingaktiver.....	600.578		

## NOTER

## Note

**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

3

**Dagsværdi for boligejendomme i Brande:**

Boligejendomme i Brande består af 33 udlejningsejendomme i Brande, som blev anskaffet i årene 2010-2019. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 4.218 tkr. samlet set for de 33 ejendomme, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 773 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 738 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 5,5-7,5%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 5,5-7,5% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Brande.

**Dagsværdi for boligejendomme i Ikast:**

Boligejendomme i Ikast består af 3 udlejningsejendomme i Ikast, som blev anskaffet i årene 2011-2013. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 542 tkr. samlet set for de 3 ejendomme, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 801 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 104 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast i intervallet 6-7%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 6-7% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Ikast.

**Dagsværdi for boligejendomme i Herning:**

Boligejendomme i Herning består af 1 udlejningsejendom i Herning, som blev anskaffet i 2011. Boligejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 46 tkr. samlet set for ejendommen, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 659 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 8 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 5,75%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 5,75% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende boligejendomme i Herning.

**Dagsværdi for erhvervsejendomme i Brande:**

Erhvervsejendomme i Brande består af 2 erhvervsejendomme i Brande, som blev anskaffet i årene 2010-2011. Erhvervsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 151 tkr. samlet set for ejendommene, hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på 1.112 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på 16 tkr. samt en udlejningsprocent på

## NOTER

## Note

**Materielle anlægsaktiver (fortsat)**

3

100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkasti intervallet 6,5-7,5%, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomsstypen, ejendommenes beliggenhed mv. Afkastkravet på 6,5-7,5% svarer ligeledes til det generelle afkastkrav for tilsvarende erhvervsejendomme i Brande.

**Langfristede gældsforpligtelser**

4

	31/12 2019 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2018 gæld i alt	Kortfristet del primo
Gæld til realkreditinstitutter...	48.886.190	1.084.404	39.292.286	43.263.096	1.132.220
Anden gæld, der er optaget ved udstedelse af obligationer..	2.400.000	0	0	2.400.000	0
Deposita.....	1.282.550	0	0	1.189.400	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse.....	1.195.651	0	0	1.152.238	0
Leasingforpligtelser.....	483.182	89.238	0	569.921	86.739
	<b>54.247.573</b>	<b>1.173.642</b>	<b>39.292.286</b>	<b>48.574.655</b>	<b>1.218.959</b>

**Eventualposter mv.**

5

Selskabet har ikke påtaget sig øvrige kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, end de i balancen anførte.

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

6

Til sikkerhed for prioritetsgæld til Nykredit og Handelsbanken er der givet pant i ejendommene, hvis bogførte værdi pr. 31. december 2019 er 75.947 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for BM Invest Brande ApS for 2019 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.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

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

Nettoomsætning ved salg af varer og tjenesteydelser indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### 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 finansiell leasing 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar..... 5 år 0-50 %

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommens 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 investeringsejendommens 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 salgsomkostninger 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.