

## **BVM Ejendomme ApS**

**Mortensensvej 5**

**8963 Auning**

**CVR-nummer 42 22 64 59**

## **Årsrapport**

**1. oktober 2022 - 30. september 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den

---

Brian Vestergaard Møller Mortensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

<b>Selskabsoplysninger</b>	<b>2</b>
<b>Påtegning og erklæring</b>	
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
<b>Ledelsesberetning</b>	<b>5</b>
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Aktiver	7
Passiver	8
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

## Selskabsoplysninger

---

### Selskab

BVM Ejendomme ApS  
Mortensensvej 5  
8963 Auning

Hjemstedskommune: Norddjurs  
CVR-nummer: 42 22 64 59  
Regnskabsperiode: 1. oktober 2022 - 30. september 2023

### Direktion

Brian Vestergaard Møller Mortensen

### Pengeinstitut

Djurslands Bank

### Revisor

Redmark  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Vesselbjergvej 3  
8370 Hadsten

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2022 - 30. september 2023 for BVM Ejendomme ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Auning, 4. december 2023

**Direktionen:**

Brian Vestergaard Møller Mortensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

---

### Til ledelsen i BVM Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for BVM Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2022 - 30. september 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomhedens ledelse har tilvejebragt. Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere selskabets ledelse med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er selskabets ledelses 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, selskabets ledelse 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.

Hadsten, 4. december 2023

### Redmark

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 29442789

Peter I. Jensen  
Registreret revisor  
mne29432

## Ledelsesberetning

---

### Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste formål har i lighed med tidligere år været køb, salg og udlejning af ejendomme.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

		2022/23	2021/22
Note	<b>Resultatopgørelse</b>	DKK	1.000 DKK
	<b>Perioden 1. oktober - 30. september</b>		
	<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>254.104</b>	<b>292</b>
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-16.405	-16
	<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>237.699</b>	<b>275</b>
1	Finansielle omkostninger	-115.763	-115
	<b>Resultat før skat</b>	<b>121.937</b>	<b>160</b>
2	Skat af årets resultat	-26.809	-35
	<b>Årets resultat</b>	<b>95.128</b>	<b>125</b>
	<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
	Overført resultat	95.128	125
	<b>Resultatdisponering i alt</b>	<b>95.128</b>	<b>125</b>
3	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
<b>Aktiver pr. 30. september</b>			
	Grunde og bygninger	3.812.719	4.334
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	552.270	0
	<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4.364.988</b>	<b>4.334</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>4.364.988</b>	<b>4.334</b>
	Periodeafgrænsningsposter	12.272	16
	<b>Tilgodehavender</b>	<b>12.272</b>	<b>16</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>81.473</b>	<b>39</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>93.745</b>	<b>55</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>4.458.733</b>	<b>4.389</b>



Note	Balance	2022/23 DKK	2021/22 1.000 DKK
<b>Passiver pr. 30. september</b>			
4	Virksomhedskapital	40.000	40
	Overført resultat	221.965	127
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>261.965</b>	<b>167</b>
	Hensættelser til udskudt skat	5.762	10
	<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>5.762</b>	<b>10</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	2.620.017	2.701
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	30.822	35
5	<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.650.839</b>	<b>2.735</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	85.525	86
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	177.500	177
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	10
	Gæld til tilknyttede virksomheder	1.267.142	1.204
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>1.540.167</b>	<b>1.477</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.191.006</b>	<b>4.213</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>4.458.733</b>	<b>4.389</b>
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

**Egenkapitaloppgørelse**

---

<b>Egenkapital</b>	<b>Virksom- hedskapi- tal</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
Perioden 1. oktober - 30. september			
Saldo primo	40	127	167
Årets resultat	0	95	95
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40</b>	<b>222</b>	<b>262</b>

Noter	2022/23	2021/22
	DKK	1.000 DKK
<b>1 Finansielle omkostninger</b>		
Renter tilknyttede virksomheder	48.365	48
Andre finansielle omkostninger	67.398	68
<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>115.763</b>	<b>115</b>
<b>2 Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	30.822	35
Regulering af udskudt skat	-4.013	1
<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>26.809</b>	<b>35</b>
<b>3 Antal beskæftigede</b>		
Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte udover direktionen, som er ulønnet.		
<b>4 Virksomhedskapital</b>		
Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.		
<b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>		
Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	2.365.130	2.448
<b>6 Eventualforpligtelser</b>		
Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet LÆMELU Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.		
<b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nom. DKK 659.000, er der givet pant i grunde og bygninger på Doktorparken 14, 8963 Auning.		
Afgiftspantebreve DKK 159.000 indestår alene med henblik på overførsel af afgift.		

Noter	2022/23	2021/22
	DKK	1.000 DKK
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nom. DKK 400.000, er der givet pant i grunde og bygninger på Ndr. Fælledvej 3, 8963 Auning.		
Afgiftspantebreve DKK 100.000 indestår alene med henblik på overførsel af afgift.		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nom. DKK 275.000, er der givet pant i grunde og bygninger på Sandvej 3, 8963 Auning.		
Afgiftspantebreve DKK 135.000 og DKK 236.000 indestår alene med henblik på overførsel af afgift.		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nom. DKK 640.000, er der givet pant i grunde og bygninger på Lunavej 14, 8963 Auning.		
Afgiftspantebreve DKK 80.000 indestår alene med henblik på overførsel af afgift.		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, nom. DKK 1.048.000, er der givet pant i grunde og bygninger på Juelsgade 13A, 8963 Auning.		
Ejendommenes regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2023 udgør DKK 4.364.988.		

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske ressourcer vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

### Resultatopgørelsen

#### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter består af lejeindtægter vedrørende regnskabsperioden og indregnes på forfaldsdato.

#### Bruttofortjeneste

Huslejeindtægterne fratrukket ejendommenes driftsomkostninger, andre eksterne omkostninger og tillagt andre driftsindtægter, er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

#### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, herunder renter til realkreditlån samt garantiprovision.

### Skat af årets resultat

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	80 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud

## Anvendt regnskabspraksis

---

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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

### Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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.

Prioritetsgæld måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### Skyldig skat og udskudt skat

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

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæs-

## Anvendt regnskabspraksis

---

sig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. 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.



# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Brian Vestergaard Møller Mortensen

Direktionsmedlem

Serienummer: 1793d473-566f-4476-b3c8-d8bd80631fee

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-12-07 12:28:50 UTC



## Peter Ingemann Jensen

Registreret revisor

Serienummer: 4137fa42-ec64-4b57-86d3-4c1b3032c486

IP: 40.113.xxx.xxx

2023-12-07 12:51:40 UTC



## Brian Vestergaard Møller Mortensen

Dirigent

Serienummer: 1793d473-566f-4476-b3c8-d8bd80631fee

IP: 80.62.xxx.xxx

2023-12-07 18:53:34 UTC



Penneo dokumentnøgle: K7CCKK-TIY2W+2F2EP-C1HFI-1T13K-TQJOD

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **<https://penneo.com/validator>**