

Bent Nielsen ApS
Bleggaardsgade 6, 7100 Vejle

Årsrapport for
2018

CVR-nr. 11 88 82 32

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. februar 2019.

Anders Christian Sørensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Ledelsesberetning

- 3 Selskabsoplysninger
- 4 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2018

- 5 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2018 for Bent Nielsen ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet 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.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2018 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 18. februar 2019

Direktion

Anders Christian Sørensen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til anpartshaverne i Bent Nielsen ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bent Nielsen ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem 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 Deres 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, De 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.

Vejle, den 18. februar 2019

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Brian Christensen
statsautoriseret revisor
mne24854

Selskabsoplysninger

Selskabet

Bent Nielsen ApS
Bleggaardsgade 6
7100 Vejle

CVR-nr.: 11 88 82 32
Stiftet: 1. december 1987
Regnskabsår: 1. januar 2018 - 31. december 2018

Direktion

Anders Christian Sørensen, direktør

Revisor

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Gunhilds Plads 2
7100 Vejle

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet, har i lighed med tidligere år været at eje og administrere ejendomme samt aktivitet i tilknytning hertil.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Ejendommens værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenterne ændrer sig og en investors rentekrav dermed ændres, vil ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Under hensyntagen til de generelle markedsforhold og ejendommens forhold, herunder beliggenhed, type mv., er der anvendt et afkastkrav på 6,01%. Det er ledelsens opfattelse, at målingen af selskabets ejendom er retvisende.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 537 t.kr. mod 1.257 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør -111 t.kr. mod 592 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bent Nielsen ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 fordele 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter samt opkrævede fællesomkostninger. Disse indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

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

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Anvendt regnskabspraksis

Periodeafgrænsningsposter

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse

Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse omfatter beløb svarende til lån eller sikkerhedsstillelse i forbindelse med etablering af lovlig selvfinansiering. Et beløb svarende til lånet eller sikkerhedsstillelsen omklassificeres fra "Overført resultat" til "Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse".

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Under periodeafgrænsningsposter indregnes modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende år.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bruttofortjeneste	537.087	1.257.139
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-88.349	46.029
Resultat før finansielle poster	448.738	1.303.168
Andre finansielle indtægter	23.491	16.071
Øvrige finansielle omkostninger	-614.894	-560.396
Resultat før skat	-142.665	758.843
2 Skat af årets resultat	31.391	-167.169
Årets resultat	-111.274	591.674
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	0	591.674
Disponeret fra overført resultat	-111.274	0
Disponeret i alt	-111.274	591.674

Balance 31. december

Aktiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Anlægsaktiver			
3	Investeringsejendomme	8.275.000	19.715.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>8.275.000</u>	<u>19.715.000</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>8.275.000</u>	<u>19.715.000</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	14.331	61.956
	Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	1.060.820	187.328
	Periodeafgrænsningsposter	<u>0</u>	<u>14.412</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.075.151</u>	<u>263.696</u>
	Likvide beholdninger	<u>204.457</u>	<u>57.983</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>1.279.608</u>	<u>321.679</u>
	Aktiver i alt	<u>9.554.608</u>	<u>20.036.679</u>

Balance 31. december

Passiver		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Note			
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	500.000	500.000
5	Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse	1.060.820	0
6	Overført resultat	690.576	1.862.670
	Egenkapital i alt	<u>2.251.396</u>	<u>2.362.670</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	147.181	927.254
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>147.181</u>	<u>927.254</u>
Gældsforpligtelser			
	Gæld til realkreditinstitutter	5.459.670	13.813.566
	Gæld til pengeinstitutter	512.721	578.700
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>5.972.391</u>	<u>14.392.266</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	210.813	537.740
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	25.795	108.832
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	37.328	1.247.164
	Selskabsskat	748.682	0
	Anden gæld	161.022	455.453
	Periodeafgrænsningsposter	0	5.300
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>1.183.640</u>	<u>2.354.489</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>7.156.031</u>	<u>16.746.755</u>
	Passiver i alt	<u>9.554.608</u>	<u>20.036.679</u>

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering som følge af ændret afkastkrav	566.263	0
Værdiregulering som følge af ændret driftsindtjening	0	73.069
Gevinst/tab ved afhændelse af investeringsejendomme	<u>-654.612</u>	<u>-27.040</u>
	<u>-88.349</u>	<u>46.029</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	748.682	0
Årets regulering af udskudt skat	<u>-780.073</u>	<u>167.169</u>
	<u>-31.391</u>	<u>167.169</u>

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	15.631.766	13.788.932
Tilgang i årets løb	112.738	8.326.953
Afgang i årets løb	<u>-8.135.876</u>	<u>-6.484.119</u>
Kostpris ultimo	<u>7.608.628</u>	<u>15.631.766</u>
Regulering til dagsværdi primo	4.083.234	3.611.068
Årets regulering til dagsværdi	566.262	73.069
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	<u>-3.983.124</u>	<u>399.097</u>
Regulering til dagsværdi ultimo	<u>666.372</u>	<u>4.083.234</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>8.275.000</u>	<u>19.715.000</u>

Ved opgørelse af afkast for ejendommen tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommen. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type, beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocent lagt til grund:

Afkastprocent	6,01
---------------	------

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsats har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommen. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,25 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommen reduceres med 326 t.kr. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 2.251 t.kr. til 1.996 t.kr.

Noter

	<u>31/12 2018</u>	<u>31/12 2017</u>		
4. Virksomhedskapital				
Virksomhedskapital primo	500.000	500.000		
	500.000	500.000		
5. Reserve for udlån og sikkerhedsstillelse				
Reserve for udlån til virksomhedsdeltagere og ledelse	1.060.820	0		
	1.060.820	0		
6. Overført resultat				
Overført resultat primo	1.862.670	1.270.996		
Årets overførte overskud eller underskud	-111.274	591.674		
Overført til Reserve for udlån og sikkerhedsstillelser	-1.060.820	0		
	690.576	1.862.670		
7. Gældsforpligtelser				
	<u>Afdrag første år</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2018</u>	<u>Gæld i alt 31/12 2017</u>
Gæld til realkreditinstitutter	147.313	4.880.047	5.606.982	14.291.305
Gæld til pengeinstitutter	63.500	250.000	576.221	638.700
	210.813	5.130.047	6.183.203	14.930.005

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 5.607 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør 8.275 t.kr.

Til sikkerhed for engagement med selskabet pengeinstitutforbindelse er tinglyst skadesløsbrev på 2.500 t.kr. samt deponeret ejerpantebrev på 913 t.kr. Skadesløs-/ejerpantebrev giver pant i grunde og bygninger med en bogført værdi på 8.275 t.kr.