

**Bent Nielsen ApS**  
**Bleggaardsgade 6, 7100 Vejle**

---

**Årsrapport for**  
**2017**

---

**CVR-nr. 11 88 82 32**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. maj 2018.

---

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 2017**

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

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 12. maj 2018

### **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 2017 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 12. maj 2018

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Brian Christensen  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 24854

## Selskabsoplysninger

---

### Selskabet

Bent Nielsen ApS  
Bleggaardsgade 6  
7100 Vejle

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

### Direktion

Anders Christian Sørensen, direktør

### Revisor

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Gunhilds Plads 2  
7100 Vejle

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

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

### **Usikkerhed ved indregning eller måling**

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedsrenterne ændrer sig, og en investors rentekrav dermed ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt forandres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed, udlejningsprocent m.v. er der anvendt et afkastkrav i gennemsnit på 7,67 %. Det er ledelsens opfattelse, at målingen af selskabets ejendomme er retvisende.

## 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, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer og operationelle leasingomkostninger.

### Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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

### 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>2017</u>	<u>2016</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.257.139</b>	<b>822.113</b>
1 Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	46.029	1.495.908
<b>Resultat før finansielle poster</b>	<b>1.303.168</b>	<b>2.318.021</b>
Andre finansielle indtægter	16.071	7.768
Øvrige finansielle omkostninger	-560.396	-429.836
<b>Resultat før skat</b>	<b>758.843</b>	<b>1.895.953</b>
Skat af årets resultat	-167.169	-419.085
<b>Årets resultat</b>	<b>591.674</b>	<b>1.476.868</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	591.674	1.476.868
<b>Disponeret i alt</b>	<b>591.674</b>	<b>1.476.868</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
<b>Anlægsaktiver</b>			
2	Investeringsejendomme	19.715.000	17.400.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>19.715.000</u>	<u>17.400.000</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>19.715.000</u></b>	<b><u>17.400.000</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	61.953	21.100
	Andre tilgodehavender	0	7.834
	Tilgodehavende hos virksomhedsdeltagere og ledelse	187.328	0
	Periodeafgrænsningsposter	<u>14.412</u>	<u>29.433</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>263.693</u>	<u>58.367</u>
	Likvide beholdninger	<u>57.983</u>	<u>5.152</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>321.676</u></b>	<b><u>63.519</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>20.036.676</u></b>	<b><u>17.463.519</u></b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
3	Virksomhedskapital	500.000	500.000
4	Overført resultat	<u>1.862.670</u>	<u>1.270.996</u>
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.362.670</u></b>	<b><u>1.770.996</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
	Hensættelser til udskudt skat	<u>927.254</u>	<u>760.085</u>
	<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>927.254</u></b>	<b><u>760.085</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
	Gæld til realkreditinstitutter	13.813.566	12.733.087
	Gæld til pengeinstitutter	<u>578.700</u>	<u>0</u>
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>14.392.266</u>	<u>12.733.087</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	537.740	543.225
	Gæld til pengeinstitutter	0	334.176
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	108.832	281.337
	Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	1.247.164	525.787
	Anden gæld	455.450	503.681
	Periodeafgrænsningsposter	<u>5.300</u>	<u>11.145</u>
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.354.486</u>	<u>2.199.351</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>16.746.752</u></b>	<b><u>14.932.438</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>20.036.676</u></b>	<b><u>17.463.519</u></b>

**6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**Noter**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<b>1. Dagsværdiregulering af investeringsejendomme</b>		
Værdiregulering som følge af ændret driftsindtjening	73.069	1.495.908
Gevinst/tab ved afhændelse af investeringsejendomme	-27.040	0
	<b><u>46.029</u></b>	<b><u>1.495.908</u></b>
<b>2. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	13.788.932	13.359.841
Tilgang i årets løb	8.326.953	429.091
Afgang i årets løb	-6.484.119	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>15.631.766</u></b>	<b><u>13.788.932</u></b>
Regulering til dagsværdi primo	3.611.068	2.115.160
Årets regulering til dagsværdi	73.069	1.495.908
Regulering til dagsværdi, afhændede aktiver	399.097	0
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b><u>4.083.234</u></b>	<b><u>3.611.068</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>19.715.000</u></b>	<b><u>17.400.000</u></b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. 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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	7,67
------------------------------------	------

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. 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 investeringsejendommene reduceres med 664 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 2.363 t.kr. til 1.845 t.kr.

**Noter**

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>		
<b>3. Virksomhedskapital</b>				
Virksomhedskapital primo	500.000	500.000		
	<b><u>500.000</u></b>	<b><u>500.000</u></b>		
<b>4. Overført resultat</b>				
Overført resultat primo	1.270.996	-205.872		
Årets overførte overskud eller underskud	591.674	1.476.868		
	<b><u>1.862.670</u></b>	<b><u>1.270.996</u></b>		
<b>5. Gældsforpligtelser</b>				
	<b><u>Afdrag</u></b>	<b><u>Restgæld</u></b>	<b><u>Gæld i alt</u></b>	<b><u>Gæld i alt</u></b>
	<b><u>første år</u></b>	<b><u>efter 5 år</u></b>	<b><u>31/12 2017</u></b>	<b><u>31/12 2016</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter	477.740	11.903.772	14.291.305	13.276.312
Gæld til pengeinstitutter	60.000	300.000	638.700	0
	<b><u>537.740</u></b>	<b><u>12.203.772</u></b>	<b><u>14.930.005</u></b>	<b><u>13.276.312</u></b>

**6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 14.291 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 19.715 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 7.596 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til selskabsdeltager, 1.155 t.kr., er givet underpant for 1.000 t.kr i ejerpantebrev på 2.850 t.kr. med pant i grunde og bygninger med en bogført værdi på 12.119 t.kr.: