

BEAN INVEST ApS

Skåde Højgårdsvej 119
8270 Højbjerg

Årsrapport
1. maj 2018 - 30. april 2019

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

19/09/2019

Bo Nørholm
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger	3
------------------------------	---

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
-------------------------	---

Erklæringer

Den uafhængige revisors revisionspåtegning	5
--	---

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning	7
-------------------------	---

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis	8
--------------------------------	---

Resultatopgørelse	10
-------------------------	----

Balance	11
---------------	----

Noter	13
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

BEAN INVEST ApS
Skåde Højgårdsvej 119
8270 Højbjerg

CVR-nr: 16991678
Regnskabsår: 01/05/2018 - 30/04/2019

Revisor

Revisionsfirmaet Gert Olander, Statsautoriseret revisor
Mindet 2, 4 tv
8000 Aarhus C
DK Danmark
CVR-nr: 29048061
P-enhed: 1011802210

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. maj 2018 - 30. april 2019 for BEAN INVEST ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus C, den 02/09/2019

Direktion

Dorthe Irene Strøm

Knud Erik Rasmussen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i BEAN INVEST ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for BEAN INVEST ApS for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven. Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr 30. april 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2018 - 30. april 2019 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 som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for regnskabet

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 regnskabet

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 regnskabsbrugerne 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.

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.

Vi kommunikerer 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 væsentligt 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.

Aarhus C, 02/09/2019

Gert Olander , mne10189
Statsaut. revisor
Revisionsfirmaet Gert Olander, Statsautoriseret revisor
CVR: 29048061

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet er investeringsvirksomhed. Selskabets væsentligste aktiviteter er investering i ejendomsprojekter.

Endvidere investeres i aktier via dattervirksomheder, associerede virksomheder samt andre kapitalandele.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årsregnskabet udviser et resultat på - 2.622 tkr., mod forventet et positivt resultat.

Resultatet hidrører primært fra drift af fast ejendom samt afkast af børsnoterede og unoterede aktier.

Det negative resultat skyldes tab på børsnoterede aktier på ca. 10,7 mio kr. Unoterede aktier og drift af fast ejendom har givet særdeles tilfredsstillende resultater.

Selskabets egenkapital udgør ved regnskabsårets udløb 86.789 tkr. Soliditeten udgør 82,7%.

Fremtiden

Selskabets ejendomsinvesteringer realiserer pæne positive resultater, bl.a. på grund af høj soliditet i selskaberne samt lave rentesatser, da finansieringen udelukkende er realkreditlån.

Der forventes et resultat for 2019/20, der er bedre end i 2018/19, men dog stadig afhængig af udviklingen på børsnoterede aktier.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten for 2018/19.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Årsrapporten for Bean Invest ApS er aflagt efter årsregnskabslovens bestemmelser for B-virksomheder. Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år. Med henvisning til lempelsesreglen i årsregnskabsloven § 110 udarbejdes ikke koncernregnskab.

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.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, 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, derunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Bruttoresultat.

Bruttoresultat indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Personaleomkostninger.

Omfatter gager til virksomhedens medarbejdere.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Kapitalinteresser i dattervirksomheder

Kapitalinteresser i dattervirksomheder værdiansættes til andele af regnskabsmæssige indre værdier.

Resultater er medtaget i resultatopgørelsen efter skat.

Kapitalinteresser i associerede virksomheder

Kapitalinteresser i associerede virksomheder værdiansættes til andele af regnskabsmæssige indre værdier.

Andele af regnskabsmæssige resultater efter skat resultatføres.

Grunde og bygninger

Disse investeringer er værdiansat til dagsværdi. Andele af resultater medtages i resultatopgørelsen.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Andre værdipapirer og kapitalandele kursreguleres til statusdagens kurser. Kursreguleringer medtages i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser, som omfatter gæld til kreditinstitutter indregnes ved låneoptagelse til kostpris, svarende til det modtagne provenue efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende

perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris.
Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealisationsværdi.

Selskabsskat

Selskabsskat udgiftsføres med den skat, der kan henføres til årets resultat. Den udgiftsførte skat omfatter aktuel skat af årets skattepligtige indkomst samt regulering af udskudt skat. Selskabet er sambeskattet med modervirksomheden og dennes dattervirksomheder, og den sambeskattede skat overføres til virksomhederne efter fuld fordelingsmetoden.

Resultatopgørelse 1. maj 2018 - 30. apr. 2019

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		572.780	519.063
Personaleomkostninger		-745.785	-566.700
Resultat af ordinær primær drift		-173.005	-47.637
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		792.015	-8.718
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		2.683.396	3.904.452
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	2.700.000
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		-7.921.515	-1.946.870
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		68.060	65.846
Andre finansielle indtægter		196.034	657.580
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-68.219	-181.304
Andre finansielle omkostninger		-201.533	-445.667
Ordinært resultat før skat		-4.624.767	4.695.688
Skat af årets resultat		2.002.031	213.216
Årets resultat		-2.622.736	4.908.904
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		54.000	3.000.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		-1.064.186	2.892.386
Overført resultat		-1.612.550	-983.482
I alt		-2.622.736	4.908.904

Balance 30. april 2019

Aktiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Grunde og bygninger		18.000.000	18.000.000
Materielle anlægsaktiver i alt		18.000.000	18.000.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		11.193.985	10.401.970
Kapitalandele i associerede virksomheder		17.329.498	20.050.449
Andre værdipapirer og kapitalandele		43.632.188	53.657.904
Finansielle anlægsaktiver i alt		72.155.671	84.110.323
Anlægsaktiver i alt		90.155.671	102.110.323
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		3.281.058	0
Tilgodehavende skat		491.531	406.742
Andre tilgodehavender		11.091.750	10.480.184
Tilgodehavender i alt		14.864.339	10.886.926
Likvide beholdninger		0	102.221
Omsætningsaktiver i alt		14.864.339	10.989.147
Aktiver i alt		105.020.010	113.099.470

Balance 30. april 2019

Passiver

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Registreret kapital mv.		280.000	280.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		5.746.612	6.857.450
Overført resultat		80.708.320	82.274.217
Forslag til udbytte		54.000	3.000.000
Egenkapital i alt		86.788.932	92.411.667
Hensættelse til udskudt skat		115.664	2.212.221
Hensatte forpligtelser i alt		115.664	2.212.221
Gæld til realkreditinstitutter		11.130.543	11.225.428
Gæld til banker		37.628	153.712
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		6.356.163	6.595.473
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		591.080	500.969
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		18.115.414	18.475.582
Gældsforpligtelser i alt		18.115.414	18.475.582
Passiver i alt		105.020.010	113.099.470

Noter

1. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet hæfter via investering i kommandit- og interessentskabsandele for kreditorforpligtigelser i disse kommandit- og interessentselskaber

Der er stillet kaution på 6.020 tkr for prioritetsgæld i dattervirksomheder og associerede virksomheder.

For prioritetsgæld på 11.131 tkr er stillet pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 18.000 tkr.

2. Information om gennemsnitligt antal ansatte

	2018/19
Gennemsnitligt antal ansatte	2