

BEAN INVEST ApS

Skåde Højgårdsvej 119
8270 Højbjerg

Årsrapport
1. maj 2015 - 30. april 2016

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

10/09/2016

Bo Nørholm
Dirigent

Indhold**Virksomhedsoplysninger**

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

Påtegninger

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

Erklæringer

Den uafhængige revisors erklæringer	5
---	---

Ledelsesberetning

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

Årsregnskab

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

Resultatopgørelse	9
-------------------------	---

Balance	10
---------------	----

Noter	12
-------------	----

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

BEAN INVEST ApS
Skåde Højgårdsvej 119
8270 Højbjerg

CVR-nr: 16991678
Regnskabsår: 01/05/2015 - 30/04/2016

Revisor

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

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. maj 2015 - 30. april 2016 for Bean Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 23/08/2016

Direktion

Knud Erik Rasmussen

Dorthe Irene Strøm

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i BEAN INVEST ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for BEAN INVEST ApS for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte handlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. april 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2015 - 30. april 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aarhus, 23/08/2016

Gert Olander
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 før skat på 12.278 tkr., hvilket er som forventet.

Resultatet kan primært henføres til investeringer i fast ejendom.

Selskabets egenkapital udgør ved regnskabsårets udløb 65,4 mio kr. Soliditeten udgør 71%.

Fremtiden

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

Der forventes et resultat for 2016/17 på samme niveau som i 2015/16

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten for 2015/16.

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.

Administrationsomkostninger.

Omfatter gager til virksomhedens medarbejdere.

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.

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 2015 - 30. apr 2016

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		1.760.565	1.311.772
Administrationsomkostninger		-959.850	-1.099.046
Resultat af ordinær primær drift		800.715	212.726
Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder		560.897	369.999
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		5.364.855	1.540.770
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		6.541.944	2.366.534
Andre finansielle indtægter		207.250	205.206
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-205.415	-202.896
Andre finansielle omkostninger		-472.587	-370.801
Ordinært resultat før skat		12.797.659	4.121.538
Skat af årets resultat		-519.797	87.303
Årets resultat		12.277.862	4.208.841
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		5.925.752	1.910.769
Overført resultat		6.352.110	2.298.072
I alt		12.277.862	4.208.841

Balance 30. april 2016

Aktiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Grunde og bygninger		33.042.203	31.109.339
Materielle anlægsaktiver i alt		33.042.203	31.109.339
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		9.460.719	8.799.821
Kapitalandele i associerede virksomheder		15.600.693	8.435.839
Andre værdipapirer og kapitalandele		24.952.469	20.996.132
Finansielle anlægsaktiver i alt	1	50.013.881	38.231.792
Anlægsaktiver i alt		83.056.084	69.341.131
Tilgodehavende skat		1.468	203.094
Andre tilgodehavender		8.284.051	5.102.293
Tilgodehavender i alt		8.285.519	5.305.387
Likvide beholdninger		46.911	94.641
Omsætningsaktiver i alt		8.332.430	5.400.028
Aktiver i alt		91.388.514	74.741.159

Balance 30. april 2016

Passiver

	Note	2015/16 kr.	2014/15 kr.
Registreret kapital mv.		280.000	280.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .		10.278.170	4.352.418
Overført resultat		54.896.003	48.543.893
Forslag til udbytte		0	0
Egenkapital i alt	2	65.454.173	53.176.311
Hensættelse til udskudt skat		1.227.399	758.516
Hensatte forpligtelser i alt		1.227.399	758.516
Gæld til realkreditinstitutter		11.522.259	11.637.366
Gæld til banker		135.473	138.994
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		7.044.403	6.718.943
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		6.004.807	2.311.029
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		24.706.942	20.806.332
Gældsforpligtelser i alt		24.706.942	20.806.332
Passiver i alt		91.388.514	74.741.159

Noter

1. Finansielle anlægsaktiver i alt

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Kostpris primo	7351000	5532242
Tilgang	100000	1800000
Afgang	0	0
Kostpris ultimo	7451000	7332242
Nettoopskrivninger primo	1448821	2903597
Andel i årets resultat jf. note	560898	5364855
Udloddet udbytte	0	0
Nettoopskrivninger ultimo	2009719	8268452
Regnskabsmæssig værdi ultimo	9460719	15600694

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Børup Invest ApS, Højbjerg	100%	6530638	118528
K/S Jernbanegade 1 A, Gråsten, Højbjerg	100%	1477643	433743
Kosar ApS, Åboulevarden 60, Aarhus	100%	1034709	1364
Komplementarselskabet Bombadil, Højbjerg	100%	310406	7263
Ejendomsselskabet Queen L ApS, Højbjerg	100%	100000	0

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

Navn, retsform og hjemsted	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
Ejendomsselskabet Fredensvang AS	20%	6288000	1625275
Bellevue Ejendomsinvest A/S	30%	10719746	2354735
HR 25 ApS, Risskov	20%	9000000	0
Lamob Immo GmbH	25%	188000	0
Ejendomselskabet Ægirsgade AS	20%	29228873	9649661

2. Egenkapital i alt

	Virksomheds-kapital	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	Foreslået udbytte	Ialt
	kr.	kr.	kr.	kr.	kr.
Saldo primo	280000	4352418	48543892		53176311
Udloddet udbytte					
Regulering tidligere år					
Årets resultat		5925752	6352110		4208841
Egenkapital ultimo	280000	10278170	54896002		65454172

3. Oplysning om eventualforpligtelser

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

Der er stillet kaution på 3.390 tkr for prioritetsgæld i dattervirksomheder og associerede virksomheder.

For prioritetsgæld på 11.522 tkr er stillet pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 14.571 tkr.

4. Oplysning om ejerskab

Ejerforhold

Selskabet ejes 100% af Knud Erik Rasmussen, Skåde Højgårdsvej, Aarhus.