

# **BEAN INVEST ApS**

Skåde Højgårdsvej 119  
8270 Højbjerg

Årsrapport  
1. maj 2016 - 30. april 2017

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

**30/06/2017**

**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
---------------	----

Egenkapitalopgørelse .....	13
----------------------------	----

Noter .....	14
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden**

BEAN INVEST ApS  
Skåde Højgårdsvej 119  
8270 Højbjerg

CVR-nr: 16991678  
Regnskabsår: 01/05/2016 - 30/04/2017

**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 2016 - 30. april 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 21/06/2017

## Direktion

Knud Erik Rasmussen

Dorthe Irene Strøm

# Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejerne i BEAN INVEST ApS

## Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for BEAN INVEST ApS for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017, 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2016 - 30. april 2017 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, 21/06/2017

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 22.049 tkr., hvilket er bedre end forventet.

Resultatet er positivt påvirket af afhændelse af selskabets andele i tyske ejendomme. Endvidere er der afviklet 3 kommanditselskaber med gode afkast.

Endvidere er der konstateret pæne afkast på såvel børsnoterede som unoterede aktier.

Selskabets egenkapital udgør ved regnskabsårets udløb 87,5 mio kr. Soliditeten udgør 81%.

## 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 2017/18 der er væsentligt lavere end i 2016/17.

## 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.

## 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 2016 - 30. apr 2017

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
<b>Bruttoresultat</b> .....		<b>1.182.844</b>	<b>471.446</b>
Personaleomkostninger .....		-735.750	-959.850
<b>Resultat af ordinær primær drift</b> .....		<b>447.094</b>	<b>-488.404</b>
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver .....		21.847.264	13.195.918
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder .....		1.949.969	560.897
Andre finansielle indtægter .....		409.203	207.250
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder .....		-226.489	-205.415
Andre finansielle omkostninger .....		-345.061	-472.587
<b>Ordinært resultat før skat</b> .....		<b>24.081.980</b>	<b>12.797.659</b>
Skat af årets resultat .....		-2.033.390	-519.797
<b>Årets resultat</b> .....		<b>22.048.590</b>	<b>12.277.862</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode .....		-6.313.106	
Overført resultat .....		28.361.696	
<b>I alt</b> .....		<b>22.048.590</b>	

# Balance 30. april 2017

## Aktiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Grunde og bygninger .....		15.300.000	14.570.880
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>15.300.000</b>	<b>14.570.880</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....		10.410.688	9.460.719
Kapitalandele i associerede virksomheder .....		11.727.051	15.600.693
Andre værdipapirer og kapitalandele .....		48.386.423	43.423.792
<b>Finansielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>1</b>	<b>70.524.162</b>	<b>68.485.204</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>85.824.162</b>	<b>83.056.084</b>
Tilgodehavende skat .....		0	1.468
Andre tilgodehavender .....		21.045.685	8.284.051
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>21.045.685</b>	<b>8.285.519</b>
Likvide beholdninger .....		662.778	46.911
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>21.708.463</b>	<b>8.332.430</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>107.532.625</b>	<b>91.388.514</b>

# Balance 30. april 2017

## Passiver

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
Registreret kapital mv. ....		280.000	280.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .		3.965.064	10.278.170
Overført resultat .....		83.257.699	54.896.003
Forslag til udbytte .....		0	0
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>87.502.763</b>	<b>65.454.173</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		1.982.713	1.227.399
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>1.982.713</b>	<b>1.227.399</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		11.319.920	11.522.259
Gæld til banker .....		0	135.473
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder .....		5.687.118	7.044.403
Skyldig selskabsskat .....		411.467	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		628.644	6.004.807
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>18.047.149</b>	<b>24.706.942</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>18.047.149</b>	<b>24.706.942</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>107.532.625</b>	<b>91.388.514</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. maj 2016 - 30. apr 2017

	<b>Registreret kapital mv. kr.</b>	<b>Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	280.000	10.278.170	54.896.003	65.454.173
Årets resultat .....		-6.313.106	28.361.696	22.048.590
Egenkapital, ultimo .....	280.000	3.965.064	83.257.699	87.502.763

# Noter

## 1. Finansielle anlægsaktiver i alt

	<b>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder kr.</b>	<b>Kapitalandele i associerede virksomheder kr.</b>
Kostpris primo	7451000	7332242
Tilgang	0	5414433
Afgang	0	-2025000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7451000</b>	<b>10721675</b>
Nettoopskrivninger primo	2009719	8268452
Andel i årets resultat jf. note	1949969	5293831
Udloddet udbytte	-1000000	-12188456
Årets afgang	0	-368451
<b>Nettoopskrivninger ultimo</b>	<b>2959688</b>	<b>1005376</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>10410688</b>	<b>11727051</b>

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:

<b>Navn, retsform og hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Årets resultat</b>
Børup Invest ApS, Højbjerg	100%	6766000	235000
K/S Jernbanegade 1 A, Gråsten, Højbjerg	100%	894000	417000
Kosar ApS, Mindet 2, Aarhus	100%	1653000	620000
Komplementarselskabet Bombadil, Højbjerg	100%	325000	7000
Ejendomsselskabet Queen L ApS, Højbjerg	100%	772000	672000

Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:

<b>Navn, retsform og hjemsted</b>	<b>Ejerandel</b>	<b>Egenkapital</b>	<b>Bogført værdi</b>
Ejendomsselskabet Baldersgård A/S	30%	12387383	3716215
Bellevue Ejendomsinvest A/S	45%	13210824	5944871
HR 25 ApS, Risskov	20%	9521845	1904369
Ejendomsselskabet Ægirsgade AS	20%	807980	161596

## **2. Oplysning om eventualforpligtelser**

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

Der er stillet kaution på 5.010 tkr for prioritetsgæld i dattervirksomheder og associerede virksomheder.

For prioritetsgæld på 11.319 tkr er stillet pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 15.300 tkr.

## **3. Oplysning om ejerskab**

### **Ejerforhold**

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