

BEAN INVEST ApS

Skåde Højgårdsvej 119
8270 Højbjerg

Årsrapport
1. maj 2017 - 30. april 2018

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

07/06/2018

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: 01/05/2017 - 30/04/2018

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 2017 - 30. april 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aarhus, den 07/06/2018

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 2017 - 30. april 2018, 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj 2017 - 30. april 2018 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, 07/06/2018

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 4.909 tkr., hvilket er som forventet.

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

Selskabets egenkapital udgør ved regnskabsårets udløb 92,4 mio kr. Soliditeten udgør 82%.

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 2018/19, der er lavere end i 2017/18.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for årsrapporten for 2017/18.

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 2017 - 30. apr. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Bruttoresultat		519.063	453.844
Personaleomkostninger		-566.700	-735.750
Resultat af ordinær primær drift		-47.637	447.094
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.700.000	729.000
Indtægter af andre kapitalandele, værdipapirer og tilgodehavender, der er anlægsaktiver		1.946.870	23.797.233
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		65.846	1.949.969
Andre finansielle indtægter		657.580	0
Finansielle omkostninger, der hidrører fra tilknyttede virksomheder		-181.304	-226.489
Andre finansielle omkostninger		-445.667	-345.061
Ordinært resultat før skat		4.695.688	24.081.980
Skat af årets resultat		213.216	-2.033.390
Årets resultat		4.908.904	22.048.590
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		3.000.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		2.892.386	-6.313.106
Overført resultat		-983.482	28.361.696
I alt		4.908.904	22.048.590

Balance 30. april 2018

Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Grunde og bygninger		18.000.000	15.300.000
Materielle anlægsaktiver i alt		18.000.000	15.300.000
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		10.401.970	10.410.688
Kapitalandele i associerede virksomheder		20.050.449	11.727.051
Andre værdipapirer og kapitalandele		53.657.904	48.386.423
Finansielle anlægsaktiver i alt		84.110.323	70.524.162
Anlægsaktiver i alt		102.110.323	85.824.162
Tilgodehavende skat		406.742	0
Andre tilgodehavender		10.480.184	21.045.685
Tilgodehavender i alt		10.886.926	21.045.685
Likvide beholdninger		102.221	662.778
Omsætningsaktiver i alt		10.989.147	21.708.463
Aktiver i alt		113.099.470	107.532.625

Balance 30. april 2018

Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv.		280.000	280.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		6.857.450	3.965.064
Overført resultat		82.274.217	83.257.699
Forslag til udbytte		3.000.000	0
Egenkapital i alt		92.411.667	87.502.763
Hensættelse til udskudt skat		2.212.221	1.982.713
Hensatte forpligtelser i alt		2.212.221	1.982.713
Gæld til realkreditinstitutter		11.225.428	11.319.920
Gæld til banker		153.712	0
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		6.595.473	5.687.118
Skyldig selskabsskat			411.467
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		500.969	628.644
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		18.475.582	18.047.149
Gældsforpligtelser i alt		18.475.582	18.047.149
Passiver i alt		113.099.470	107.532.625

Egenkapitalopgørelse 1. maj 2017 - 30. apr. 2018

	Registreret kapital mv. kr.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført resultat kr.	Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen kr.	I alt kr.
Egenkapital, primo	280.000	3.965.064	83.257.699	0	87.502.763
Betalt udbytte	0	0	0	0	0
Årets resultat	0	2.892.386	-983.482	3.000.000	4.908.904
Egenkapital, ultimo	280.000	6.857.450	82.274.217	3.000.000	92.411.667

Noter

1. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet hæfter via investering i kommandit- og interessentskabsandele for kreditorforpligtigelser i disse kommandit- og interessentselskaber maksimeret til 2.114 tkr. Der er stillet kaution på 1.170 tkr for prioritetsgæld i dattervirksomheder og associerede virksomheder.

For prioritetsgæld på 11.225 tkr er stillet pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på 18.000 tkr.