



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

EJENDOMSELSKABET BEJSTRUP APS
BEJSTRUPVEJ 127, BEJSTRUP, 9690 FJERRITSLEV
ÅRSRAPPORT
2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 7. april 2016

Claus Brix

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	2
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	3
Den uafhængige revisors erklæringer.....	4-5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Anvendt regnskabspraksis.....	7-8
Resultatopgørelse.....	9
Balance.....	10
Noter.....	11-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Bejstrup ApS Bejstrupvej 127, Bejstrup 9690 Fjerritslev
	CVR-nr.: 18 70 54 86 Stiftet: 1. august 1995 Hjemsted: Jammerbugt Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Per Kold Kristiansen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Sparekassen Vendsyssel Stationsvej 8 DK-9460 Brovst

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2015 for Ejendomsselskabet Bejstrup ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bejstrup, den 7. april 2016

Direktion

Per Kold Kristiansen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Bejstrup ApS

ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG AF ÅRSREGNSKABET

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bejstrup ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015, 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. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

På grundlag af det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Supplerende oplysning vedrørende forhold i regnskabet

Uden at det har påvirket vores konklusion, skal vi henviser til omtale i årsregnskabets note "Usikkerhed ved going concern" og ledelsesberetningens afsnit "Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold", hvoraf det fremgår, at selskabet forventer at have sikret finansieringen af driften for det kommende år.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN

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

Aalborg, den 7. april 2016

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 20 22 26 70

Poul Ø. Andersen
Statsautoriseret revisor

Georg Aaen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Der er ultimo året sket en tilgang af ejendomme fra koncernselskaberne Bejstrup Maskinstation A/S og Bejstrup Vognmandsforretning A/S ved udspaltning fra selskaberne. Der er i den sammenhæng sket en kapitalforhøjelse på 750 tkr. incl. overkurs.

Der er hos pengeinstitut modtaget tilsagn om finansiering af den planlagte drift for 2016 og selskabet forventer dermed at have et finansielt beredskab, der sikrer, at det kan gennemføre den planlagte drift for det kommende år. Ledelsen har således valgt at aflægge årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift (going concern).

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Bejstrup ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

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 og nedskrivninger.

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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved normal afskrivning. Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Nettoomsætningen ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen eksklusiv moms.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst, og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	20-40 år	25-50 %

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld, og for obligationslån svarer til en restgæld beregnet på grundlag af lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede og associerede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2015 kr.	2014 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		204.503	138.515
Af- og nedskrivninger.....		-111.891	-111.207
DRIFTSRESULTAT		92.612	27.308
Andre finansielle omkostninger.....		-112.594	-92.320
RESULTAT FØR SKAT		-19.982	-65.012
Skat af årets resultat.....	1	6.462	12.998
ÅRETS RESULTAT		-13.520	-52.014
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Anvendt af tidligere års overskud.....		-13.520	-52.014
I ALT		-13.520	-52.014

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2015 kr.	2014 kr.
Grunde og bygninger.....		17.163.173	2.325.064
Materielle anlægsaktiver.....	2	17.163.173	2.325.064
ANLÆGSAKTIVER.....		17.163.173	2.325.064
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		175.326	0
Udskudte skatteaktiver.....		116.353	112.264
Tilgodehavender.....		291.679	112.264
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		291.679	112.264
AKTIVER.....		17.454.852	2.437.328
PASSIVER			
Anpartskapital.....		210.000	200.000
Overført overskud.....		655.579	-70.901
EGENKAPITAL.....	3	865.579	129.099
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.789.244	1.298.975
Banklån.....		10.182.940	0
Langfristede gældsforpligtelser.....	4	15.972.184	1.298.975
Kortfristet del af langfristet gæld.....	4	529.110	18.468
Gæld til pengeinstitutter.....		7.178	6.275
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		0	908.608
Selskabsskat.....		0	7.889
Anden gæld.....		80.801	68.014
Kortfristede gældsforpligtelser.....		617.089	1.009.254
GÆLDSFORPLIGTELSE.....		16.589.273	2.308.229
PASSIVER.....		17.454.852	2.437.328
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Usikkerhed ved going concern	7		

NOTER

	2015 kr.	2014 kr.	Note
Skat af årets resultat			1
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	0	7.889	
Regulering skat vedrørende tidligere år.....	-2.373	0	
Regulering af udskudt skat.....	-4.089	-20.887	
	-6.462	-12.998	

Materielle anlægsaktiver

2

	Grunde og bygninger
Kostpris 1. januar 2015.....	3.050.693
Tilgang.....	14.950.000
Kostpris 31. december 2015.....	18.000.693
Af- og nedskrivninger 1. januar 2015.....	725.629
Årets afskrivninger	111.891
Af- og nedskrivninger 31. december 2015.....	837.520
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015.....	17.163.173

Der er overført ejerandel i ejendom i Ejendomsselskabet Farstrup K/S i 2011, der er ophørt. Selskabet har købt øvrige kommanditister ud, hvorefter selskabet er blevet eneejer af ejendommen.

Egenkapital

3

	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2015.....	200.000	-70.901	129.099
Kapitalforhøjelse.....	10.000	740.000	750.000
Forslag til årets resultatdisponering.....		-13.520	-13.520
Egenkapital 31. december 2015.....	210.000	655.579	865.579

Anpartskapitalen har, udover kapitalforhøjelse på nom. 10.000 kr. i 2015, ikke været ændret i de seneste 5 år.

Langfristede gældsforpligtelser

4

	1/1 2015 gæld i alt	31/12 2015 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter...	1.317.443	6.178.014	388.769	4.214.570
Banklån.....	0	10.323.281	140.341	9.538.013
	1.317.443	16.501.295	529.110	13.752.583

NOTER

Note

Eventualposter mv.

5

Selskabet har givet selvskyldnerkaution sammen med de øvrige koncernselskaber for koncernens mellemværende med pengeinstitut.

Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat og royaltyskat.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for selskab Bejstrup Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6

Halkærvej 185, Nibe:

Der er ejerpantebreve på 1.500 tkr. Ejerpantebrevet er stillet til sikkerhed over for koncernens mellemværende med pengeinstitut. Ejerpantebrevet er ligeledes lyst på Halkærvej 183, Nibe.

Halkærvej 183, Nibe:

Der er pant nom. 650 tkr. stillet over for Totalkredit A/S. Herudover er der ejerpantebrev på 1.500 tkr. Ejerpantebrevet er stillet til sikkerhed over for koncernens mellemværende med pengeinstitut. Ejerpantebrevet er ligeledes lyst på Halkærvej 185, Nibe.

Den regnskabsmæssige værdi af Halkærvej 183 og 185 udgør 725 tkr.

Bejstrupvej 134, Bejstrup:

Der er pant nom. 870 tkr. stillet overfor DLR A/S. Herudover er der ejerpantebrev på 500 tkr. Ejerpantebrevet er stillet til sikkerhed overfor koncernens mellemværende med pengeinstitut.

Den regnskabsmæssige værdi af Bejstrupvej 134 udgør 1.489 tkr.

Munksjørupvej 14, 9670 Løgstør:

Der er pant nominelt 1.820 tkr. stillet overfor DLR A/S. Herudover er der ejerpantebrev på 1.000 tkr. Ejerpantebrevet er stillet til sikkerhed overfor koncernens mellemværende med pengeinstitut.

Den regnskabsmæssige værdi af Munksjørupvej 14 udgør 2.400 tkr.

Bejstrupvej 127 og 131, Bejstrup:

Der er pant nominelt 5.158 tkr. stillet overfor DLR A/S. Herudover er der skadesløsbrev på 8.415 tkr. Ejerpantebrevet er stillet til sikkerhed overfor/deponeret til sikkerhed for koncernens mellemværende med pengeinstitut.

Den regnskabsmæssige værdi af Munksjørupvej 14 udgør 12.550 tkr.

Munksjørupvej 14, 9670 Løgstør og Bejstrupvej 127 og 131, Bejstrup:

Ejendommene er spaltet ind i selskabet fra koncernselskaberne Bejstrup Maskinstation A/S og Bejstrup Vognmandsforretning A/S ultimo 2015. Ejendommene er således ikke skødet til Ejendomsselskabet Bejstrup ApS pr. 31. december 2015.

NOTER**Note****Usikkerhed ved going concern****7**

Der er hos pengeinstitut modtaget tilsagn om finansiering af den planlagte drift for 2016 og selskabet forventer dermed at have et finansielt beredskab, der sikrer, at det kan gennemføre den planlagte drift for det kommende år. Ledelsen har således valgt at aflægge årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift (going concern).

Koncernen har fortsat tabt selskabskapitalen, men forventer via den løbende drift at kunne reetablere selskabskapitalen.