



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**  
**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2018**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 21. maj 2019

---

Poul Ø. Andersen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	7
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Noter.....	10-12
Anvendt regnskabspraksis.....	13-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	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
<b>Direktion</b>	Per Kold Kristiansen
<b>Revision</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
<b>Pengeinstitut</b>	Sparekassen Vendsyssel Østergade 27 9440 Aabybro

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bejstrup, den 4. april 2019

Direktion:

---

Per Kold Kristiansen

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Bejstrup ApS*

#### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Bejstrup ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

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. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Fremhævelse af forhold i regnskabet**

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

#### **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 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

#### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang 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.

Aalborg, den 4. april 2019

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Georg Aaen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne26734

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er udlejning af ejendomme til andre koncernselskaber.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat er positivt og anses for tilfredsstillende.

Selskabets fortsatte drift og fremtidige indtjening er betinget af fortsat udlejning til koncernselskaberne. Koncernens aktiviteter og resultater har i regnskabsåret været på et acceptabelt niveau. Selskabet og koncernen har hos pengeinstitut fået tilsagn om finansiering af den planlagte drift for 2019 og forventer dermed at have et finansielt beredskab, der sikrer, at den kan gennemføre den planlagte drift det kommende år. Ledelsen har således valgt at aflægge årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift (going concern).

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2018 kr.	2017 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.429.000</b>	<b>1.162.452</b>
Af- og nedskrivninger.....		-506.114	-456.880
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>922.886</b>	<b>705.572</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-666.120	-644.117
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>256.766</b>	<b>61.455</b>
Skat af årets resultat.....	2	-61.916	-13.932
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>194.850</b>	<b>47.523</b>
 <b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		194.850	47.523
<b>I ALT</b> .....		<b>194.850</b>	<b>47.523</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2018 kr.	2017 kr.
Grunde og bygninger.....		17.314.283	17.621.397
Materielle anlægsaktiver.....	3	17.314.283	17.621.397
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>17.314.283</b>	<b>17.621.397</b>
Udskudte skatteaktiver.....		0	57.237
Tilgodehavender.....		0	57.237
Likvider.....		2.152.860	3.728
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>2.152.860</b>	<b>60.965</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>19.467.143</b>	<b>17.682.362</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		210.000	210.000
Overført overskud.....		1.056.750	861.903
<b>EGENKAPITAL.....</b>	4	<b>1.266.750</b>	<b>1.071.903</b>
Hensættelse til udskudt skat.....	5	4.679	0
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER.....</b>		<b>4.679</b>	<b>0</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		6.752.247	4.997.169
Banklån.....		9.498.738	9.764.741
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	6	<b>16.250.985</b>	<b>14.761.910</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	6	576.009	560.779
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		222.000	23.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		756.343	1.247.160
Anden gæld.....		390.377	17.610
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.944.729</b>	<b>1.848.549</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER.....</b>		<b>18.195.714</b>	<b>16.610.459</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>19.467.143</b>	<b>17.682.362</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Usikkerhed ved going concern	9		
Medarbejderforhold	10		

## NOTER

	2018 kr.	2017 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			
Tilknyttede virksomheder.....	88.658	44.668	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	577.462	599.449	
	<b>666.120</b>	<b>644.117</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			
Regulering af udskudt skat.....	61.916	13.932	2
	<b>61.916</b>	<b>13.932</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			
		Grunde og bygninger	3
Kostpris 1. januar 2018.....		19.369.862	
Tilgang.....		199.000	
<b>Kostpris 31. december 2018.....</b>		<b>19.568.862</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2018.....		1.748.465	
Årets afskrivninger .....		506.114	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2018.....</b>		<b>2.254.579</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2018.....</b>		<b>17.314.283</b>	
<b>Egenkapital</b>			
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2018.....	210.000	861.900	1.071.900
Forslag til årets resultatdisponering.....		194.850	194.850
<b>Egenkapital 31. december 2018.....</b>	<b>210.000</b>	<b>1.056.750</b>	<b>1.266.750</b>

**NOTER**
**Note**
**Hensættelse til udskudt skat**
**5**

Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på værdipapirer, tilgodehavender, immaterielle anlægsaktiver og materielle anlægsaktiver, herunder indregnede finansielle leasingkontrakter.

Beløbet specificeres således:

	Regnskabsmæssig værdi	Skattemæssig værdi	Midlertidig forskelle
Grunde og bygninger.....	17.314.283	16.447.995	866.288
Låneomkostninger.....	52.010	53.650	-1.640
Skattemæssige underskud til fremførelse.....	0	843.379	-843.379
	<b>17.366.293</b>	<b>17.345.024</b>	<b>21.269</b>
Hensættelse til udskudt skat.....			<b>4.679</b>
		<b>2018</b>	<b>2017</b>
		kr.	kr.
Udskudt skat 1. januar.....		-57.237	-71.169
Hensat i året.....		61.916	13.932
<b>Udskudt skat 31. december.....</b>		<b>4.679</b>	<b>-57.237</b>

**Langfristede gældsforpligtelser**
**6**

	31/12 2018 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag 2018
Gæld til realkreditinstitutter...	7.133.657	381.410	5.122.000	5.401.358	404.189
Banklån.....	9.693.337	194.599	8.768.000	9.921.331	156.590
	<b>16.826.994</b>	<b>576.009</b>	<b>13.890.000</b>	<b>15.322.689</b>	<b>560.779</b>

**Eventualposter mv.**
**7**

Selskabet har givet selvskyldnerkaution sammen med de øvrige koncernselskaber for koncernens mellemværende med pengeinstitut, Der er tale om et væsentligt beløb.

**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 eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.

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

**NOTER****Note****Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****8**

Halkærvej 185, Nibe:

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

Halkærvej 183, Nibe:

Der er et ejerpantebrev på 1.500 tkr. Ejerpantebrevet er stillet til sikkerhed for koncernens mellemværende med pengeinstitut. Ejerpantebrevet er ligeledes lyst på Halkærvej 185, Nibe. Herudover er der et realkreditpantebrev på nom. 451 tkr. overfor Totalcredit A/S.

Den regnskabsmæssige værdi af Halkærvej 183 og 185 udgør 1.381 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 for koncernens mellemværende med pengeinstitut.

Den regnskabsmæssige værdi af Bejstrupvej 134 udgør 1.096 tkr.

Munksjørupvej 14, 9670 Løgstør:

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

Den regnskabsmæssige værdi af Munksjørupvej 14 udgør 2.242 tkr.

Bejstrupvej 127, Bejstrup:

Der er pant nom. 5.000 tkr. stillet overfor DLR A/S. Herudover er der skadesløsbrev på 8.415 tkr. Ejerpantebrevet er stillet til sikkerhed for/deponeret til sikkerhed for koncernens mellemværende med pengeinstitut.

Den regnskabsmæssige værdi af Bejstrupvej 127 udgør 12.595 tkr.

Selskabets likvider 2.153 tkr. er indestående på sikringskonto i forbindelse med låneomlægning.

**Usikkerhed ved going concern****9**

Selskabets fortsatte drift og fremtidige indtjening er betinget af fortsat udlejning til koncernselskaberne. Koncernens aktiviteter og resultater har i regnskabsåret været på et acceptabelt niveau. Selskabet og koncernen har hos pengeinstitut fået tilsagn om finansiering af den planlagte drift for 2019 og forventer dermed at have et finansielt beredskab, der sikrer, at den kan gennemføre den planlagte drift det kommende år. Ledelsen har således valgt at aflægge årsregnskabet under forudsætning af fortsat drift (going concern).

**Medarbejderforhold****10**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  
1 (2017: 1)

Selskabet administreres af en ulønnet direktør.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Bejstrup ApS for 2018 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

**RESULTATOPGØRELSEN****Nettoomsætning**

Nettoomsætning ved udlejning indregnes i resultatopgørelsen ekskl. moms for regnskabsperioden.

**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.

**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:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	20-40 år	0-50 %

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

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

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 lånoptagelse til det modtagne provenu med 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.

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