



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 2017**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 16. maj 2018

---

Poul Østergaard Andersen

**INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæringer.....	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 2017 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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bejstrup, den 14. marts 2018

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 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. 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 Ethiske 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 selskabet, 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.

##### **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 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

##### **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 selskabet forventer at have sikret finansieringen af driften for det kommende år.

#### ERKLÆRING I HENHOLD TIL ANDEN LOVGIVNING OG ØVRIG REGULERING

##### **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 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.

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRINGER

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 14. marts 2018

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.

Koncernens aktiviteter og resultater har i regnskabsåret været på et acceptabelt niveau, dog lidt under det forventede. Resultatet i koncernen anses som acceptabelt. Selskabets fortsatte drift og fremtidige indtjening er betinget af fortsat udlejning til koncernselskaberne. Selskabet og koncernen har hos pengeinstitut fået tilsagn om finansiering af den planlagte drift for 2018 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	2017 kr.	2016 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>1.162.450</b>	<b>1.331.959</b>
Af- og nedskrivninger.....		-456.880	-454.065
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>705.570</b>	<b>877.894</b>
Andre finansielle omkostninger.....	1	-644.117	-673.909
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>61.453</b>	<b>203.985</b>
Skat af årets resultat.....	2	-13.932	-45.184
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>47.521</b>	<b>158.801</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		47.521	158.801
<b>I ALT</b> .....		<b>47.521</b>	<b>158.801</b>



## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		17.621.397	16.709.107
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>3</b>	<b>17.621.397</b>	<b>16.709.107</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>17.621.397</b>	<b>16.709.107</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		0	703.842
Udskudte skatteaktiver.....		57.237	71.169
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>57.237</b>	<b>775.011</b>
Likvider.....		3.727	0
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>60.964</b>	<b>775.011</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>17.682.361</b>	<b>17.484.118</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		210.000	210.000
Overført overskud.....		861.901	814.380
<b>EGENKAPITAL.....</b>	<b>4</b>	<b>1.071.901</b>	<b>1.024.380</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.997.170	5.396.904
Banklån.....		9.764.741	9.986.895
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>5</b>	<b>14.761.911</b>	<b>15.383.799</b>
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	560.779	544.464
Gæld til pengeinstitutter.....		0	14.623
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		23.000	23.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		1.247.160	0
Anden gæld.....		17.610	493.852
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>1.848.549</b>	<b>1.075.939</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>16.610.460</b>	<b>16.459.738</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>17.682.361</b>	<b>17.484.118</b>
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Usikkerhed ved going concern	8		
Medarbejderforhold	9		

## NOTER

	2017 kr.	2016 kr.	Note
<b>Andre finansielle omkostninger</b>			<b>1</b>
Tilknyttede virksomheder.....	44.668	14.141	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	599.449	659.768	
	<b>644.117</b>	<b>673.909</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
Regulering af udskudt skat.....	13.932	45.184	
	<b>13.932</b>	<b>45.184</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
		Grunde og bygninger	
Kostpris 1. januar 2017.....		18.000.692	
Tilgang.....		1.369.170	
<b>Kostpris 31. december 2017.....</b>		<b>19.369.862</b>	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2017.....		1.291.585	
Årets afskrivninger .....		456.880	
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2017.....</b>		<b>1.748.465</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017.....</b>		<b>17.621.397</b>	
<b>Egenkapital</b>			<b>4</b>
	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2017.....	210.000	814.380	1.024.380
Forslag til årets resultatdisponering.....		47.521	47.521
<b>Egenkapital 31. december 2017.....</b>	<b>210.000</b>	<b>861.901</b>	<b>1.071.901</b>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>			<b>5</b>
	1/1 2017 gæld i alt	31/12 2017 gæld i alt	Afdrag næste år
			Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter.....	5.789.698	5.401.359	404.189
Banklån.....	10.138.565	9.921.331	156.590
	<b>15.928.263</b>	<b>15.322.690</b>	<b>560.779</b>
			<b>12.398.814</b>

**NOTER****Note****Eventualposter mv.****6****Eventualforpligtelser**

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 visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat.

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

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser****7**

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 Totalkredit A/S.

Den regnskabsmæssige værdi af Halkærvej 183 og 185 udgør 1.327 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 1.154 tkr.

Munksjølupvej 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 Munksjølupvej 14 udgør 2.295 tkr.

Bejstrupvej 127, Bejstrup:

Der er pant nom. 5.158 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 Munksjølupvej 14 udgør 12.845 tkr.

**NOTER****Note****Usikkerhed ved going concern****8**

Koncernens aktiviteter og resultater har i regnskabsåret været på et acceptabelt niveau, dog lidt under det forventede. Resultatet i koncernen anses som acceptabelt. Selskabets fortsatte drift og fremtidige indtjening er betinget af fortsat udlejning til koncernselskaberne. Selskabet og koncernen har hos pengeinstitut fået tilsagn om finansiering af den planlagte drift for 2018 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****9**

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:  
1 (2016: 1)

Selskabet administreres af ulønnet direktør.

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Bejstrup ApS for 2017 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 eksklusiv 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 finansiel 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 salgskomkostninger 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 nettosalgpris 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### 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 acontoskatte.

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 nominel værdi.