



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 2021

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 29. juni 2022

Poul Ø. Andersen

CVR-NR. 18 70 54 86

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang.....	5-6
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	7
Årsregnskab 1. januar - 31. december	
Resultatopgørelse.....	8
Balance.....	9
Egenkapitalopgørelse.....	10
Noter.....	11-13
Anvendt regnskabspraksis.....	14-15

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	Ejendomsselskabet Bejstrup ApS Bejstrupvej 127 Bejstrup 9690 Fjerritslev
	CVR-nr.: 18 70 54 86 Stiftet: 1. august 1995 Kommune: Jammerbugt Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Per Kold Kristiansen
Revision	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Sparekassen Danmark Østergade 27 9440 Aabybro

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Bejstrup, den 29. april 2022

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 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Væsentlig usikkerhed vedrørende fortsat drift

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.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS ERKLÆRING OM UDVIDET GENNEMGANG

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.

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 29. april 2022

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.

Selskabet og koncernen har hos pengeinstitut fået tilsagn om finansiering af den planlagte drift for 2022 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	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		1.469.240	1.431.945
Af- og nedskrivninger.....		-658.184	-512.544
DRIFTSRESULTAT		811.056	919.401
Andre finansielle omkostninger.....	1	-792.548	-667.347
RESULTAT FØR SKAT		18.508	252.054
Skat af årets resultat.....	2	-4.071	-55.456
ÅRETS RESULTAT		14.437	196.598
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		14.437	196.598
I ALT		14.437	196.598

BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Grunde og bygninger.....		23.260.394	23.589.067
Materielle anlægsaktiver.....	3	23.260.394	23.589.067
ANLÆGSAKTIVER.....		23.260.394	23.589.067
Andre tilgodehavender.....		0	691.000
Tilgodehavender.....		0	691.000
Likvide beholdninger.....		1.916	7.753
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		1.916	698.753
AKTIVER.....		23.262.310	24.287.820
PASSIVER			
Selskabskapital.....		210.000	210.000
Overført resultat.....		1.436.850	1.422.413
EGENKAPITAL.....		1.646.850	1.632.413
Hensættelse til udskudt skat.....	4	112.268	108.197
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		112.268	108.197
Gæld til realkreditinstitutter.....		5.494.417	5.917.822
Gæld til pengeinstitutter.....		7.846.229	6.506.110
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	13.340.646	12.423.932
Gæld til realkreditinstitutter.....		426.572	425.728
Gæld til pengeinstitutter.....		2.850.700	3.629.634
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		23.000	158.000
Gæld til tilknyttede virksomheder.....		4.786.601	5.905.355
Anden gæld.....		75.673	4.561
Kortfristede gældsforpligtelser.....		8.162.546	10.123.278
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		21.503.192	22.547.210
PASSIVER.....		23.262.310	24.287.820
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Usikkerhed ved going concern	8		
Medarbejderforhold	9		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	210.000	1.422.413	1.632.413
Forslag til resultatdisponering.....		14.437	14.437
Egenkapital 31. december 2021.....	210.000	1.436.850	1.646.850

NOTER

	2021 kr.	2020 kr.	Note
Andre finansielle omkostninger			
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	172.103	81.389	1
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	620.445	585.958	
	792.548	667.347	
Skat af årets resultat			
Regulering af udskudt skat.....	4.071	55.456	2
	4.071	55.456	
Materielle anlægsaktiver			
		Grunde og bygninger	3
Kostpris 1. januar 2021.....		26.868.862	
Tilgang.....		329.511	
Kostpris 31. december 2021.....		27.198.373	
Af- og nedskrivninger 1. januar 2021.....		3.279.795	
Årets afskrivninger		658.184	
Af- og nedskrivninger 31. december 2021.....		3.937.979	
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2021.....		23.260.394	
Hensættelse til udskudt skat			
Hensættelse til udskudt skat vedrører forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier på låneomkostninger, materielle anlægsaktiver, samt skattemæssige underskud.			
Beløbet specificeres således:			
	Regnskabsmæssig værdi	Skattemæssig værdi	Midlertidig forskel
Grunde og bygninger.....	23.260.394	21.774.883	1.485.511
Låneomkostninger.....	43.547	47.107	-3.560
Skattemæssige underskud til fremførelse.....	0	971.642	-971.642
	23.303.941	22.793.632	510.309
Hensættelse til udskudt skat.....			112.268
		2021 kr.	2020 kr.
Udskudt skat 1. januar.....		108.197	52.741
Årets udskudte skat i resultatopgørelsen.....		4.071	55.456
Udskudt skat 31. december.....		112.268	108.197

NOTER

Langfristede gældsforpligtelser					Note
	31/12 2021 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2020 gæld i alt	5
Gæld til realkreditinstitutter.....	5.920.989	426.572	3.810.000	6.343.550	
Gæld til pengeinstitutter.....	8.297.123	450.894	5.568.000	6.835.938	
	14.218.112	877.466	9.378.000	13.179.488	

Eventualposter mv.
6
Eventualforpligtelser

Selskabet har givet selvskyldnerkaution sammen med de øvrige koncernselskaber for koncernens samlede mellemværende med pengeinstitut, i alt ca. 150 mio. kr. pr. 31. december 2021.

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 kildeskatter såsom udbytteskat mv.

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

NOTER

Note

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, i alt ca. 150 mio. kr. pr. 31. december 2021. 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 1.160 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 917 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 2.085 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 19.098 tkr.

Usikkerhed ved going concern

8

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 2022 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).

	2021	2020
--	------	------

Medarbejderforhold

9

Antal personer beskæftiget i gennemsnit:	1	1
--	---	---

Selskabet administreres af en ulønnet direktør.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Bejstrup ApS for 2021 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

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger 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 kapitalværdi og salgsværdien fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra fortsat anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og det forventede provenu ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid. Der anvendes en diskonteringsrente, som afspejler den risikofri markedsrente og ejernes afkastkrav for tilsvarende aktiver. Vækstraten i terminalperioden fastsættes i overensstemmelse med branchenormen.

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.