

**BEWA INVEST A/S**

**C/O ADVOKAT OLAF HEDEGAARD, ØVERØDVEJ 5 2., 2840 HOLTE**

**ÅRSRAPPORT**  
*ANNUAL REPORT*

**1. OKTOBER 2017 - 30. SEPTEMBER 2018**  
*1 OCTOBER 2017 - 30 SEPTEMBER 2018*

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 6. februar 2019**

*The Annual Report has been presented and adopted at  
the Company's Annual General Meeting on 6 February  
2019*

---

**Olaf Hedegaard**

*The English part of this document is an unofficial translation of the original Danish text, and in case of any discrepancy between the Danish text and the English translation, the Danish text shall prevail.*

**INDHOLDSFORTEGNELSE**  
**CONTENTS**

	<b>Side</b> <b>Page</b>
<b>Selskabsoplysninger</b> <i>Company Details</i>	
Selskabsoplysninger..... <i>Company Details</i>	3
<b>Erklæringer</b> <i>Statement and Report</i>	
Ledelsespåtegning..... <i>Statement by Board of Directors and Board of Executives</i>	4
Den uafhængige revisors revisionspåtegning..... <i>Independent Auditor's Report</i>	5-8
<b>Ledelsesberetning</b> <i>Management's Review</i>	
Ledelsesberetning..... <i>Management's Review</i>	9
<b>Årsregnskab 1. oktober 2017 - 30. september 2018</b> <i>Financial Statements 1 October 2017 - 30 September 2018</i>	
Resultatopgørelse..... <i>Income Statement</i>	10
Balance..... <i>Balance Sheet</i>	11-12
Noter..... <i>Notes</i>	13-15
Anvendt regnskabspraksis..... <i>Accounting Policies</i>	16-18

**SELSKABSOPLYSNINGER**  
*COMPANY DETAILS***Selskabet**  
*Company*

Bewa Invest A/S  
c/o advokat Olaf Hedegaard  
Øverødvej 5 2.  
2840 Holte

E-mail: hedegaard@netadvokater.dk  
*E-mail:*

CVR-nr.: 21 71 69 28  
*CVR no.:*

Stiftet: 6. juni 1961  
*Established:* 6 June 1961

Hjemsted: Rudersdal  
*Registered Office:*

Regnskabsår: 1. oktober 2017 - 30. september 2018  
*Financial Year:* 1 October 2017 - 30 September 2018

**Bestyrelse**  
*Board of Directors*

Elisabeth Waagensen, formand  
*chairman*  
Christian Viggo Waagensen, næstformand  
*vice-chairman*  
Olaf Christian Schifter Hedegaard

**Direktion**  
*Board of Executives*

Olaf Christian Schifter Hedegaard

**Revision**  
*Auditor*

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Havneholmen 29  
1561 København V

**Oversættelses-  
forbehold**  
*Translation Disclaimer*

Den engelske del af dette dokument er en uofficiel oversættelse af den originale danske tekst, og i tilfælde af uoverensstemmelse mellem den danske tekst og den engelske oversættelse, har den danske tekst forrang.

*The English part of this document is an unofficial translation of the original Danish text, and in case of any discrepancy between the Danish text and the English translation, the Danish text shall prevail.*

**LEDELSESPÅTEGNING****STATEMENT BY BOARD OF DIRECTORS AND BOARD OF EXECUTIVES**

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Bewa Invest A/S.

*Today the Board of Directors and Board of Executives have discussed and approved the Annual Report of Bewa Invest A/S for the financial year 1 October 2017 - 30 September 2018.*

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

*The Annual Report is presented in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

*In our opinion the Financial Statements give a true and fair view of the Company's financial position at 30 September 2018 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 October 2017 - 30 September 2018.*

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

*The Management's Review includes in our opinion a fair presentation of the matters dealt with in the review.*

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

*We recommend the Annual Report be approved at the Annual General Meeting.*

Holte, den 20. december 2018

*Holte, 20 December 2018*

Direktion:

*Board of Executives*

---

Olaf Christian Schifter Hedegaard

Bestyrelse:

*Board of Directors*

---

Elisabeth Waagensen  
Formand  
*Chairman*

---

Christian Viggo Waagensen  
Næstformand  
*Vice-chairman*

---

Olaf Christian Schifter Hedegaard

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**  
**INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT**

*Til kapitalejerne i Bewa Invest A/S*

**Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for Bewa Invest A/S for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og 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. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 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 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 fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

*To the Shareholders of Bewa Invest A/S*

**Opinion**

*We have audited the Financial Statements of Bewa Invest A/S for the financial year 1 October 2017 - 30 September 2018, which comprise income statement, balance sheet, notes and a summary of significant accounting policies. The Financial Statements are prepared in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

*In our opinion, the Financial Statements give a true and fair view of the assets, liabilities and financial position of the Company's at 30 September 2018 and of the results of the Company's operations for the financial year 1 October 2017 - 30 September 2018 in accordance with the Danish Financial Statements Act.*

**Basis for Opinion**

*We conducted our audit in accordance with International Standards on Auditing (ISAs) and the additional requirements applicable in Denmark. Our responsibilities under those standards and requirements are further described in the "Auditor's Responsibilities for the Audit of the Financial Statements" section of our report. We are independent of the Company in accordance with the International Ethics Standards Board for Accountants' Code of Ethics for Professional Accountants (IESBA Code) and the additional requirements applicable in Denmark, and we have fulfilled our other ethical responsibilities in accordance with these requirements. We believe that the evidence we have obtained is sufficient and appropriate to provide a basis for our conclusion.*

**Management's Responsibility for the Financial Statements**

*Management is responsible for the preparation of Financial Statements that give a true and fair view in accordance with the Danish Financial Statements Act and for such Internal control as management determines is necessary to enable the preparation of Financial Statements that are free from material misstatement, whether due to fraud or error.*

## DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT

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 årsregnskabet

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.

*In preparing the Financial Statements, Management is responsible for assessing the Company's ability to continue as a going concern, disclosing, as applicable, matters related to going concern and using the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements unless Management either intends to liquidate the Company or to cease operations, or has no realistic alternative but to do so.*

### **Auditor's Responsibility for the Financial Statements**

*Our objectives are to obtain reasonable assurance about whether the Financial Statements as a whole are free from material misstatement, whether due to fraud or error, and to issue an auditor's report that includes our opinion. Reasonable assurance is a high level of assurance, but is not a guarantee that an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark will always detect a material misstatement when it exists. Misstatements can arise from fraud or error and are considered material if, individually or in the aggregate, they could reasonably be expected to influence the economic decisions of users taken on the basis of these Financial Statements.*

*As part of an audit conducted in accordance with ISAs and the additional requirements applicable in Denmark, we exercise professional judgment and maintain professional skepticism throughout the audit. We also:*

- *Identify and assess the risks of material misstatement of the Financial Statements, whether due to fraud or error, design and perform audit procedures responsive to those risks, and obtain audit evidence that is sufficient and appropriate to provide a basis for our opinion. The risk of not detecting a material misstatement resulting from fraud is higher than for one resulting from error as fraud may involve collusion, forgery, intentional omissions, misrepresentations, or the override of internal control.*

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**  
*INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT*

- 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.
- *Obtain an understanding of internal control relevant to the audit in order to design audit procedures that are appropriate in the circumstances, but not for the purpose of expressing an opinion on the effectiveness of the Company's internal control.*
- *Evaluate the appropriateness of accounting policies used and the reasonableness of accounting estimates and related disclosures made by Management.*
- *Conclude on the appropriateness of Management's use of the going concern basis of accounting in preparing the Financial Statements and, based on the audit evidence obtained, whether a material uncertainty exists related to events or conditions that may cast significant doubt on the Company's ability to continue as a going concern. If we conclude that a material uncertainty exists, we are required to draw attention in our auditor's report to the related disclosures in the Financial Statements or, if such disclosures are inadequate, to modify our opinion. Our conclusions are based on the audit evidence obtained up to the date of our auditor's report. However, future events or conditions may cause the Company to cease to continue as a going concern.*
- *Evaluate the overall presentation, structure and contents of the Financial Statements, including the disclosures, and whether the Financial Statements represent the underlying transactions and events in a manner that gives a true and fair view.*

Vi kommunikerer med ledelsen 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.

*We communicate with those charged with governance regarding, among other matters, the planned scope and timing of the audit and significant audit findings, including any significant deficiencies in internal control that we identify during our audit.*

**DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING**  
*INDEPENDENT AUDITOR'S REPORT*

**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.

København, den 20. december 2018  
*Copenhagen, 20 December 2018*

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70  
CVR no.

Torben Bjerre-Poulsen  
Statsautoriseret revisor  
*State Authorised Public Accountant*  
MNE-nr. mne2906  
MNE no.

**Statement on Management's Review**

*Management is responsible for Management's Review.*

*Our opinion on the Financial Statements does not cover Management's Review, and we do not express any form of assurance conclusion thereon.*

*In connection with our audit of the Financial Statements, our responsibility is to read Management's Review and, in doing so, consider whether Management's Review is materially inconsistent with the Financial Statements or our knowledge obtained during the audit, or otherwise appears to be materially misstated.*

*Moreover, it is our responsibility to consider whether Management's Review provides the information required under the Danish Financial Statements Act.*

*Based on the work we have performed, we conclude that Management's Review is in accordance with the Financial Statements and has been prepared in accordance with the requirements of the Danish Financial Statements Act. We did not identify any material misstatement of Management's Review.*



**LEDELSESBERETNING**  
*MANAGEMENT'S REVIEW*

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabet har i indkomståret baseret sit indtægtsgrundlag på afkast af pantebreve.

**Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet opnåede i 2017/18 et resultat på 496 tkr. mod 1.282 tkr. i 2016/17. Selskabets resultat for 2017/18 anses for tilfredsstillende.

**Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

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

***Principal activities***

*The company based its income in the financial year on interest from mortgage deeds.*

***Development in activities and financial position***

*The company achieved in 2017/18 a result of ('000) DKK 496 against ('000) DKK 1.282 in 2016/17. The company's result for 2017/18 is considered satisfactory.*

***Significant events after the end of the financial year***

*No events have occurred after the end of the financial year of material importance for the company's financial position.*

**RESULTATOPGØRELSE 1. OKTOBER - 30. SEPTEMBER**  
**INCOME STATEMENT 1 OCTOBER - 30 SEPTEMBER**

	Note	2017/18 kr. DKK	2016/17 kr. DKK
<b>NETTOOMSÆTNING</b> ..... <i>NET REVENUE</i>		<b>110.401</b>	<b>108.396</b>
Eksterne omkostninger..... <i>Other external expenses</i>		-343.647	-359.532
<b>BRUTTORESULTAT</b> ..... <i>GROSS PROFIT/LOSS</i>		<b>-233.246</b>	<b>-251.136</b>
Personaleomkostninger..... <i>Staff costs</i>	1	-60.000	-60.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> ..... <i>OPERATING LOSS</i>		<b>-293.246</b>	<b>-311.136</b>
Andre finansielle indtægter..... <i>Other financial income</i>		919.507	1.558.783
Andre finansielle omkostninger..... <i>Other financial expenses</i>		-201.812	-16.078
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> ..... <i>PROFIT BEFORE TAX</i>		<b>424.449</b>	<b>1.231.569</b>
Skat af årets resultat..... <i>Tax on profit/loss for the year</i>	2	71.507	50.608
<b>ÅRETS RESULTAT</b> ..... <i>PROFIT FOR THE YEAR</i>		<b>495.956</b>	<b>1.282.177</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b> <i>PROPOSED DISTRIBUTION OF PROFIT</i>			
Foreslået udbytte for regnskabsåret..... <i>Proposed dividend for the year</i>		1.067.540	0
Ekstraordinært udbytte..... <i>Extraordinary dividend</i>		1.067.540	0
Overført resultat..... <i>Accumulated profit</i>		-1.639.124	1.282.177
<b>I ALT</b> ..... <b>TOTAL</b>		<b>495.956</b>	<b>1.282.177</b>

**BALANCE 30. SEPTEMBER**  
**BALANCE SHEET AT 30 SEPTEMBER**

AKTIVER ASSETS	Note	2018 kr. DKK	2017 kr. DKK
Grunde og bygninger..... <i>Land and buildings</i>		800.000	800.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b> <i>Tangible fixed assets</i>	3	<b>800.000</b>	<b>800.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b> <i>FIXED ASSETS</i>		<b>800.000</b>	<b>800.000</b>
Udskudte skatteaktiver..... <i>Deferred tax assets</i>		418.726	347.219
Andre tilgodehavender..... <i>Other receivables</i>		61.127	88.300
<b>Tilgodehavender.....</b> <i>Receivables</i>		<b>479.853</b>	<b>435.519</b>
Andre værdipapirer..... <i>Other securities</i>		10.839.992	12.210.121
<b>Værdipapirer.....</b> <i>Current investments</i>		<b>10.839.992</b>	<b>12.210.121</b>
<b>Likvider.....</b> <i>Cash and cash equivalents</i>		<b>2.182.422</b>	<b>1.163.665</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b> <i>CURRENT ASSETS</i>		<b>13.502.267</b>	<b>13.809.305</b>
<b>AKTIVER.....</b> <i>ASSETS</i>		<b>14.302.267</b>	<b>14.609.305</b>

**BALANCE 30. SEPTEMBER**  
**BALANCE SHEET AT 30 SEPTEMBER**

<b>PASSIVER</b> <i>EQUITY AND LIABILITIES</i>	<b>Note</b>	<b>2018</b> kr. DKK	<b>2017</b> kr. DKK
Selskabskapital..... <i>Share capital</i>		10.675.400	10.675.400
Overført overskud..... <i>Retained profit</i>		2.130.663	3.769.787
Forslag til udbytte..... <i>Proposed dividend</i>		1.067.540	0
<b>EGENKAPITAL.....</b> <i>EQUITY</i>	<b>4</b>	<b>13.873.603</b>	<b>14.445.187</b>
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse..... <i>Payables to owners and management</i>		250.609	0
Anden gæld..... <i>Other liabilities</i>		178.055	164.118
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b> <i>Current liabilities</i>		<b>428.664</b>	<b>164.118</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b> <i>LIABILITIES</i>		<b>428.664</b>	<b>164.118</b>
<b>PASSIVER.....</b> <i>EQUITY AND LIABILITIES</i>		<b>14.302.267</b>	<b>14.609.305</b>
 <b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> <i>Charges and securities</i>	 <b>5</b>		

**NOTER**  
**NOTES**

	2017/18 kr. DKK	2016/17 kr. DKK	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
<i>Staff costs</i>			
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: <i>Average number of employees</i>			
1 (2016/17: 1)			
Løn og gager..... <i>Wages and salaries</i>	60.000	60.000	
	<b>60.000</b>	<b>60.000</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>2</b>
<i>Tax on profit/loss for the year</i>			
Regulering skat vedrørende tidligere år..... <i>Adjustment of tax for previous years</i>	0	-413	
Regulering af udskudt skat..... <i>Adjustment of deferred tax</i>	-71.507	-50.195	
	<b>-71.507</b>	<b>-50.608</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>3</b>
<i>Tangible fixed assets</i>			
		<i>Grunde og bygninger Land and buildings</i>	
Kostpris 1. oktober 2017..... <i>Cost at 1 October 2017</i>		512.020	
<b>Kostpris 30. september 2018.....</b> <i>Cost at 30 September 2018</i>		<b>512.020</b>	
Opskrivninger 1. oktober 2017..... <i>Revaluation at 1 October 2017</i>		287.980	
<b>Opskrivninger 30. september 2018.....</b> <i>Revaluation at 30 September 2018</i>		<b>287.980</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september 2018.....</b> <i>Carrying amount at 30 September 2018</i>		<b>800.000</b>	

**NOTER**  
**NOTES**

**Note**

*Dagsværdi for investeringsejendom*

Selskabets investeringsejendom består af en blandet benyttet udlejningsejendom i Stege, som blev anskaffet i 2013. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastningskrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for de kommende 5 år vurderes at udgøre 67 tkr., hvilket bygger på en årlig gennemsnitlig leje pr. kvadratmeter på ca. 300 kr., årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på ca. 43 tkr. samt en udlejningsprocent på 100 %.

Ved beregningen er anvendt et afkast på 9,6 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv. Afkastkravet på 9,6 % svarer således til det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme på Sydsjælland.

*The company's investment property is a rental property in Stege used for mixed purposes and it was acquired in 2013. The fair market value of the property is assessed by means of a return-based valuation model according to which the value is stated on the basis of the return arising from the operations of the investment property and an individually determined requirement for a minimum return.*

*The average return from operations for the coming five years is assessed to be DKK ('000) 67 which is based on an annual average rent per square meter of approx. DKK 300, annual operating expenses including maintenance of approx. DKK ('000) 43, and an occupancy rate of 100 %.*

*At the calculation, a return of 9,6 % is used which has been determined with due regard to the current situation in the real property market at the balance sheet date, the type of property, location of the property, etc. The minimum return requirement of 9,6 % corresponds to the general requirements for a return for similar properties in South Zealand.*

**Egenkapital**  
**Equity**

4

	Selskabs- kapital <i>Share capital</i>	Overført overskud <i>Retained profit</i>	Forslag til udbytte <i>Proposed dividend</i>	I alt <i>Total</i>
Egenkapital 1. oktober 2017.....	10.675.400	3.769.787	0	14.445.187
<i>Equity at 1 October 2017</i>				
Forslag til årets resultatdisponering.....		-1.639.124	2.135.080	495.956
<i>Proposed distribution of profit</i>				
Udbetalt ekstraordinært udbytte.....			-1.067.540	-1.067.540
<i>Distributed extraordinary dividend</i>				
<b>Egenkapital 30. september 2018.....</b>	<b>10.675.400</b>	<b>2.130.663</b>	<b>1.067.540</b>	<b>13.873.603</b>
<i>Equity at 30 September 2018</i>				

**NOTER**  
**NOTES**

**Note**

**Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

**5**

*Charges and securities*

Selskabet har udstedt ejerpantebrev på 600 tkr., der giver pant i selskabets grunde og bygninger. Ejerpantebrevet er i selskabets besiddelse.

*The company has issued a mortgage deed of DKK ('000) 600, which is secured on the company's land and buildings. The mortgage deed is in the company's possession.*

**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**  
*ACCOUNTING POLICIES*

Årsrapporten for Bewa Invest A/S for 2017/18 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.

*The Annual Report of Bewa Invest A/S for 2017/18 has been presented in accordance with the provisions of the Danish Financial Statements Act for enterprises in reporting class B and certain provisions applying to reporting class C.*

*The Annual Report is prepared consistently with the accounting principles used last year.*

**RESULTATOPGØRELSEN****Nettoomsætning**

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter ejendomsomkostninger og omkostninger til administration mv.

**Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under a-contoskatteordningen 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.

**INCOME STATEMENT****Net revenue**

*Rental income have been accrued to cover the period up to the end of the financial year.*

**Other external expenses**

*Other external costs include property costs and costs relating to administration and similar expenses.*

**Staff costs**

*Staff costs comprise wages and salaries, including holiday pay and pensions and other costs for social security etc. for the company's employees.*

**Financial income and expenses**

*Financial income and expenses include interest income and expenses, financial expenses of finance leases, realised and unrealised gains and losses arising from investments in financial assets as well as charges and allowances under the tax-on-account scheme etc. Financial income and expenses are recognised in the income statement by the amounts that relate to the financial year.*

**Tax**

*The tax for the year, which consists of the current tax for the year and changes in deferred tax, is recognised in the income statement by the portion that may be attributed to the profit for the year, and is recognised directly in the equity by the portion that may be attributed to entries directly to the equity.*



**ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS**  
*ACCOUNTING POLICIES***BALANCEN****Materielle anlægsaktiver**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en vurdering baseret på en anerkendt værdiansættelsesmetode eller ved indhentelse af mæglervurdering.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

**Tilgodehavender**

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

**Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi på balancedagen.

**BALANCE SHEET*****Tangible fixed assets***

*Investment properties are initially recognised at cost, which comprise the purchase price and possible direct costs attached to the properties. Subsequently, the investment properties are recognised at fair value corresponding to the market value of the properties. Changes in the fair market value are recognised in the Income Statement*

*The fair market value is determined by using an assessment based on a recognised valuation method or by obtaining a valuation by a valuation expert.*

*Subsequent costs are added to the purchase price of investment properties, when it is likely that the payment will lead to future economic benefits to the company. Other costs for repairs and maintenance are recognised in the Income Statement upon payment.*

***Receivables***

*Receivables are measured at amortised cost which usually corresponds to nominal value. The value is reduced by impairment losses to meet expected losses.*

***Securities and investments***

*Securities are recognised as current assets at fair value on the balance sheet date.*

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS ACCOUNTING POLICIES

### **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**

Gæld er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

### ***Tax payable and deferred tax***

*Current tax liabilities and receivable current tax are recognised in the balance sheet as the calculated tax on the taxable income for the year, adjusted for tax on the taxable income for previous years and taxes paid on account.*

*Deferred tax is measured on the temporary differences between the carrying amount and the tax value of assets and liabilities.*

*Deferred tax assets, including the tax value of tax loss carry-forwards, are measured at the expected realisable value of the asset, either by set-off against tax on future earnings or by set-off against deferred tax liabilities within the same legal tax entity.*

*Deferred tax is measured on the basis of the tax rules and tax rates that under the legislation in force on the balance sheet date would be applicable when the deferred tax is expected to crystallise as current tax. Any changes in the deferred tax resulting from changes in tax rates, are recognised in the income statement, except from items recognised directly in equity.*

### ***Liabilities***

*Liabilities are measured at amortised cost equal to nominal value.*