

# Bepo Ejendomme ApS

Mågevej 2, 9500 Hobro

CVR-nr. 26 89 11 24

**Årsrapport**

**2016/17**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 28. november 2017.

---

**Poul Erik Nielsen**  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Hovedtal og nøgletal	4
Ledelsesberetning	5
<b>Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017</b>	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2016/17 for Bepo Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2016/17 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 28. november 2017

### **Direktion**

Poul Erik Nielsen

Bodil Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaveren i Bepo Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bepo Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Aalborg, den 28. november 2017

### Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 29 44 27 89

Alex Kristensen  
statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	Bepo Ejendomme ApS Mågevej 2 9500 Hobro
	CVR-nr.: 26 89 11 24 Stiftet: 28. november 2002 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
<b>Direktion</b>	Poul Erik Nielsen Bodil Nielsen
<b>Revisor</b>	Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Hasseris Bymidte 6 9000 Aalborg
<b>Bankforbindelser</b>	Spar Nord Bank A/S Jutlander Bank A/S

## Hovedtal og nøgletal

---

	2016/17 t.kr.	2015/16 t.kr.	2014/15 t.kr.	2013/14 t.kr.	2012/13 t.kr.
<b>Resultatopgørelse:</b>					
Årets resultat	1.855	1.546	1.347	1.323	1.945
<b>Balance:</b>					
Balancesum	47.142	46.050	46.165	45.972	46.103
Egenkapital	42.890	42.035	41.489	41.142	40.819
<b>Nøgletal i %:</b>					
Soliditetsgrad	91,0	91,3	89,9	89,5	88,5

Beregningen af hoved- og nøgletal følger Finansforeningens anbefalinger.

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktivitet omfatter drift og administration af egne ejendomme.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har en stabil udvikling i indtjeningen og aktivitetsniveauet er tilfredsstillende.

Direktionen anser resultatet for værende tilfredsstillende og i overensstemmelse med forventningerne.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for Bepo Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed, med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har hidtil indregnet deposita som langfristede gældsforpligtelser. Da der er tale om en forpligtelse med løbetid kortere end 1 år klassificeres deposita fremover som kortfristede gældsforpligtelser.

Ovenstående ændringer påvirker ikke indeværende samt sidste års resultat, balancesum og egenkapital.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Sammenligningstal samt hoved- og nøgletal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

### 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, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt eksterne omkostninger.

### Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame og administration.

### **Omkostninger vedrørende investeringsejendomme**

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

### **Værdiregulering af investeringsejendomme**

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

### **Personaleomkostninger**

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### **Indtægter af kapitalandel i tilknyttet virksomhed**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af den tilknyttede virksomheds resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på koncerngoodwill.

### **Skat af årets resultat**

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

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model. Afkastsatserne (forrentningskravet) fastsættes ejendom for ejendom.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

### Finansielle anlægsaktiver

#### Kapitalandel i tilknyttet virksomhed

Kapitalandel i tilknyttet virksomhed indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter modervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden.

Nettoopskrivning af kapitalandel i tilknyttet virksomhed overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytte fra tilknyttet virksomhed, der forventes vedtaget inden godkendelsen af nærværende årsrapport, bindes ikke på opskrivningsreserven. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i tilknyttet virksomhed.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

#### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi (børs-kurs) på balancedagen.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Egenkapital

#### Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i datter- og associerede virksomheder i forhold til kostpris.

### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på den ordinære generalforsamling (deklarationstidspunktet).

### Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Bepo Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

### Gældsforpligtelser

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2016/17</u> kr.	<u>2015/16</u> t.kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>1.288.923</b>	<b>1.366</b>
Værdiregulering af investeringsejendomme	482.886	-13
1 Personaleomkostninger	-329.674	-426
<b>Driftsresultat</b>	<b>1.442.135</b>	<b>927</b>
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	493.983	575
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	311.427	324
Andre finansielle indtægter	526	4
2 Øvrige finansielle omkostninger	-4.730	-8
<b>Resultat før skat</b>	<b>2.243.341</b>	<b>1.822</b>
Skat af årets resultat	-387.845	-276
<b>Årets resultat</b>	<b>1.855.496</b>	<b>1.546</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	493.983	575
Udbytte for regnskabsåret	11.450.000	1.000
Disponeret fra overført resultat	-10.088.487	-29
<b>Disponeret i alt</b>	<b>1.855.496</b>	<b>1.546</b>

## Balance 30. juni

---

<b>Aktiver</b>	2017	2016
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
3 Investeringsejendomme	28.660.000	27.930
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>28.660.000</u>	<u>27.930</u>
Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	12.320.499	11.827
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>12.320.499</u>	<u>11.827</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>40.980.499</u></b>	<b><u>39.757</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.850.433	5.914
Andre tilgodehavender	30.296	44
Tilgodehavender i alt	<u>5.880.729</u>	<u>5.958</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	20.283	20
Værdipapirer i alt	<u>20.283</u>	<u>20</u>
Likvide beholdninger	260.644	315
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>6.161.656</u></b>	<b><u>6.293</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>47.142.155</u></b>	<b><u>46.050</u></b>

## Balance 30. juni

---

<b>Passiver</b>	2017	2016
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	500.000	500
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.874.611	4.381
Overført resultat	26.065.533	36.154
Foreslået udbytte for regnskabsåret	11.450.000	1.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>42.890.144</u></b>	<b><u>42.035</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		
Hensættelser til udskudt skat	3.092.722	2.967
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>	<b><u>3.092.722</u></b>	<b><u>2.967</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Gæld til tilknyttede virksomheder	94.503	100
Selskabsskat	262.592	177
Anden gæld	802.194	771
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.159.289	1.048
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>1.159.289</u></b>	<b><u>1.048</u></b>
<b>Passiver i alt</b>	<b><u>47.142.155</u></b>	<b><u>46.050</u></b>

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5 Eventualposter

## Noter

---

	2016/17 kr.	2015/16 t.kr.
	<u>          </u>	<u>          </u>
<b>1. Personalemkostninger</b>		
Lønninger og gager	322.421	419
Andre omkostninger til social sikring	6.108	5
Personalemkostninger i øvrigt	1.145	2
	<u><b>329.674</b></u>	<u><b>426</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>3</u>	<u>3</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	4.730	5
Andre finansielle omkostninger	0	3
	<u><b>4.730</b></u>	<u><b>8</b></u>

## Noter

	30/6 2017 kr.	30/6 2016 t.kr.
<b>3. Investeringsejendomme</b>		
Kostpris primo	21.227.055	20.897
Tilgang	247.114	330
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>21.474.169</b>	<b>21.227</b>
Regulering til dagsværdi primo	6.702.945	6.713
Årets regulering til dagsværdi	482.886	-10
<b>Regulering til dagsværdi ultimo</b>	<b>7.185.831</b>	<b>6.703</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>28.660.000</b>	<b>27.930</b>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af en vurdering af markedsniveauet.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	5,95 %
Højeste afkastprocent	6,00 %
Laveste afkastprocent	5,80 %

## 4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Der er ingen pantsætninger og sikkerhedsstillelser.

## 5. Eventualposter

### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Bepo ApS, CVR-nr. 38 84 27 14 som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.



## Noter

---

### 5. Eventualposter (fortsat)

#### Sambeskatning (fortsat)

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 95 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskatter udgør estimeret maksimalt: 0 t.kr.