

Bepo Ejendomme ApS

Mågevej 2, 9500 Hobro

CVR-nr. 26 89 11 24

Årsrapport

2015/16

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 15. november 2016.

Poul Erik Nielsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Hovedtal og nøgletal	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab 1. juli 2015 - 30. juni 2016	
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2015/16 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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2015/16 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 15. november 2016

Direktion

Poul Erik Nielsen

Bodil Nielsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Bepo Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bepo Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 15. november 2016

Redmark

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 29 44 27 89

Alex Kristensen
statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

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

Hovedtal og nøgletal

	2015/16 t.kr.	2014/15 t.kr.	2013/14 t.kr.	2012/13 t.kr.	2011/12 t.kr.
Resultatopgørelse:					
Årets resultat	1.546	1.347	1.323	1.945	1.870
Balance:					
Balancesum	46.049	46.165	45.972	46.103	46.567
Egenkapital	42.035	41.489	41.142	40.819	39.874
Nøgletal i %: *)					
Soliditetsgrad	91,3	89,9	89,5	88,5	85,6

*) Nøgletallene er udarbejdet i overensstemmelse med Finansforeningens "Anbefalinger & Nøgletal 2015".

Ledelsesberetning

Virksomhedens 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.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bepo Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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.

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 mellemværender med lejere.

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

Anvendt regnskabspraksis

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme og hermed forbundne gældsforpligtelser 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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede 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 på egenkapitalen.

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

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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 ejendommens 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 nominal værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

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

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital - 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 generalforsamlingen.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
Bruttofortjeneste	1.364.179	1.575
Værdiregulering af investeringsejendomme	-10.068	-304
1 Personaleomkostninger	-425.828	-538
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	0	-79
Driftsresultat	928.283	654
Indtægt af kapitalandel i tilknyttet virksomhed	574.500	520
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	323.715	178
Andre finansielle indtægter	3.418	7
2 Øvrige finansielle omkostninger	-7.912	-5
Resultat før skat	1.822.004	1.354
Skat af årets resultat	-276.161	-7
Årets resultat	1.545.843	1.347
Forslag til resultatdisponering:		
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	574.500	520
Udbytte for regnskabsåret	1.000.000	1.000
Disponeret fra overført resultat	-28.657	-173
Disponeret i alt	1.545.843	1.347

Balance 30. juni

Aktiver	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	27.930.000	27.610
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>27.930.000</u>	<u>27.610</u>
4 Kapitalandel i tilknyttet virksomhed	11.826.516	11.252
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>11.826.516</u>	<u>11.252</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>39.756.516</u>	<u>38.862</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	5.914.229	6.002
Andre tilgodehavender	43.584	55
Tilgodehavender i alt	<u>5.957.813</u>	<u>6.057</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	20.283	23
Værdipapirer i alt	<u>20.283</u>	<u>23</u>
Likvide beholdninger	314.366	1.223
Omsætningsaktiver i alt	<u>6.292.462</u>	<u>7.303</u>
Aktiver i alt	<u>46.048.978</u>	<u>46.165</u>

Balance 30. juni

Passiver	2016	2015
<u>Note</u>	<u>kr.</u>	<u>t.kr.</u>
Egenkapital		
5 Virksomhedskapital	500.000	500
6 Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	4.380.628	3.806
7 Overført resultat	36.154.021	36.183
8 Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.000.000	1.000
Egenkapital i alt	<u>42.034.649</u>	<u>41.489</u>
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	2.967.469	2.869
Hensatte forpligtelser i alt	<u>2.967.469</u>	<u>2.869</u>
Gældsforpligtelser		
Deposita	570.102	538
Langfristede gældsforpligtelser i alt	570.102	538
Gæld til tilknyttede virksomheder	99.884	102
Selskabsskat	177.496	837
Anden gæld	199.378	330
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	476.758	1.269
Gældsforpligtelser i alt	<u>1.046.860</u>	<u>1.807</u>
Passiver i alt	<u>46.048.978</u>	<u>46.165</u>

10 Eventualposter

Noter

	2015/16 kr.	2014/15 t.kr.
1. Personalemkostninger		
Lønninger og gager	418.892	433
Pensioner	0	100
Andre omkostninger til social sikring	5.016	5
Personalemkostninger i øvrigt	1.920	0
	<u>425.828</u>	<u>538</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	4.919	5
Andre renteomkostninger	2.993	0
	<u>7.912</u>	<u>5</u>

Noter

	30/6 2016 kr.	30/6 2015 t.kr.
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2015	20.896.987	24.201
Tilgang	330.068	196
Afgang	0	-3.500
Kostpris 30. juni 2016	21.227.055	20.897
Regulering til dagsværdi 1. juli 2015	6.713.013	8.249
Årets regulering til dagsværdi	-10.068	-436
Regulering til dagsværdi, afhændede	0	-1.100
Regulering til dagsværdi 30. juni 2016	6.702.945	6.713
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	27.930.000	27.610

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.

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

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	6,00
Højeste afkastprocent	6,30
Laveste afkastprocent	5,80

Noter

	30/6 2016 kr.	30/6 2015 t.kr.
4. Kapitalandel i tilknyttet virksomhed		
Anskaffelsessum 1. juli 2015	7.445.888	7.446
Kostpris 30. juni 2016	7.445.888	7.446
Opskrivninger 1. juli 2015	3.806.128	3.286
Årets resultat	574.500	520
Opskrivninger 30. juni 2016	4.380.628	3.806
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2016	11.826.516	11.252
Tilknyttet virksomhed:		
	Hjemsted	Ejerandel
Hegedalsvej 82 ApS	Hobro	100 %
5. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli 2015	500.000	500
	500.000	500
6. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. juli 2015	3.806.128	3.286
Resultatandel	574.500	520
	4.380.628	3.806
7. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2015	36.182.678	36.356
Årets overførte overskud eller underskud	-28.657	-173
	36.154.021	36.183

Noter

	30/6 2016 kr.	30/6 2015 t.kr.
8. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. juli 2015	1.000.000	1.000
Udloddet udbytte	-1.000.000	-1.000
Udbytte for regnskabsåret	<u>1.000.000</u>	<u>1.000</u>
	1.000.000	1.000

9. Gældsforpligtelser

	Afdrag første år kr.	Restgæld efter 5 år kr.	Gæld i alt 30/6 2016 kr.	Gæld i alt 30/6 2015 t.kr.
Deposita	<u>0</u>	<u>570.102</u>	<u>570.102</u>	<u>538</u>
	0	570.102	570.102	538

10. 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.

Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med selskabsskatter udgør estimeret maksimalt: 293 t.kr. Hæftelse vedrørende forpligtelse i forbindelse med kildeskat udgør estimeret maksimalt: 16 t.kr.