

Bekmand Ejendomme ApS

Hammerum Hovedgade 80, 7400 Herning

CVR-nr. 29 77 50 87

Årsrapport for 2018/19

12. regnskabsår

Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 20. december 2019

Keld Bekmand
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger og erklæringer	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter til årsrapporten	9
Regnskabspraksis	11

Ledespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Bekmand Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

Årsrapporten er ikke revideret, og jeg erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 20. december 2019

Direktion

Keld Bekmand

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i Bekmand Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bekmand Ejendomme ApS for regnskabsåret 2018/19 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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 Etiske 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.

Herning, den 20. december 2019

Vistisen & Lunde

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 35 65 84 32

Jakob Korshøj, MNE-nr. 34484

Statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger**Selskabet**

Bekmand Ejendomme ApS
Hammerum Hovedgade 80
7400 Herning

Telefon: 97 20 82 80
Telefax: 97 20 82 85
Hjemmeside: www.bekmand.dk
E-mail: keld@bekmand.dk

CVR-nr.: 29 77 50 87
Stiftet: 15. august 2006
Hjemstedskommune: Herning
Regnskabsår: 1. juli til 30. juni

Direktion

Keld Bekmand

Revisor

Vistisen & Lunde
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Guldborgvej 1
7400 Herning

Beretning

Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år salg og drift af udlejningsejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2018/19 DKK	2017/18 DKK
Bruttofortjeneste		1.409.096	803.112
Personaleomkostninger	1	-298.436	-227.129
Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver		-8.776	-8.776
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	6.100.092
Resultat af primær drift		1.101.884	6.667.299
Finansielle indtægter	2	24.112	9.360
Finansielle omkostninger	3	-597.118	-350.712
Resultat før skat		528.878	6.325.947
Skat af årets resultat	4	-116.595	-1.392.334
Årets resultat		412.283	4.933.613
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		412.283	4.933.613
		412.283	4.933.613

Balance pr. 30. juni

Aktiver	2019	2018
	DKK	DKK
Grunde og bygninger	1.020.713	1.029.489
Investeringsjendomme	30.441.848	27.848.000
Materielle anlægsaktiver	31.462.561	28.877.489
Anlægsaktiver	31.462.561	28.877.489
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	147.487	137.411
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	1.915.938	463.014
Andre tilgodehavender	31.525	1.621.978
Tilgodehavender	2.094.950	2.222.403
Likvide beholdninger	57	572.001
Omsætningsaktiver	2.095.007	2.794.404
Aktiver	33.557.568	31.671.893

Balance pr. 30. juni

Passiver

	2019	2018
Note	DKK	DKK
Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	8.408.203	7.995.920
Egenkapital	8.533.203	8.120.920
Hensættelse til udskudt skat	1.588.127	1.594.178
Hensatte forpligtelser	1.588.127	1.594.178
Gæld til realkreditinstitutter	20.325.991	13.987.523
Langfristede gældsforpligtelser	20.325.991	13.987.523
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år	681.850	490.500
Kreditinstitutter	655.511	4.104.073
Leverandører af varer og tjenesteydelser	107.092	1.973.283
Selskabsskat	122.646	32.156
Anden gæld	1.543.148	1.294.360
Periodeafgrænsningsposter	0	74.900
Kortfristede gældsforpligtelser	3.110.247	7.969.272
Gældsforpligtelser	23.436.238	21.956.795
Passiver	33.557.568	31.671.893
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8	
Eventualforpligtelser	9	
Andre forhold	10	

Noter til årsrapporten

	2018/19 DKK	2017/18 DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	157.900	82.200
Pensioner	48.833	48.167
Andre omkostninger til social sikring	2.933	5.049
Øvrige personaleomkostninger	88.770	91.713
	<u>298.436</u>	<u>227.129</u>
 Antal personer virksomheden gennemsnitlig har beskæftiget	<u>1</u>	<u>0</u>
2 Finansielle indtægter		
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	22.128	4.344
Andre finansielle indtægter	1.984	5.016
	<u>24.112</u>	<u>9.360</u>
3 Finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	45.262	45.262
Andre finansielle omkostninger	551.856	305.450
	<u>597.118</u>	<u>350.712</u>
4 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	122.646	32.156
Regulering af udskudt skat	-6.051	1.360.178
	<u>116.595</u>	<u>1.392.334</u>
5 Egenkapital		
	Anpartskapital	Overført resultat
	<u>125.000</u>	<u>7.995.920</u>
Egenkapital pr. 1. juli	125.000	7.995.920
Årets resultat	0	412.283
	<u>125.000</u>	<u>8.408.203</u>
Egenkapital pr. 30. juni	125.000	8.408.203
	<u>125.000</u>	<u>8.533.203</u>
6 Hensættelse til udskudt skat		
Udskudt skat vedrører anlægsaktiver og gældsforpligtelser.		
7 Langfristede gældsforpligtelser		
Heraf forfalder DKK 17.515.800 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.		

Noter til årsrapporten

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, (nominel) DKK 21.617.304, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni udgør DKK 31.462.561.

Selskabet har udstedt skadeløsbreve og ejerpantebreve på i alt DKK 2.332.500. Skadeløsbrevene og ejerpantebrevene er med pant i selskabets bygninger og grunde, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør DKK 12.033.714. Skadeløsbrevet og ejerpantebrevet er til sikkerhed for mellemværende med kreditinstitutter.

9 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og de øvrige selskaber i koncernen. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med moderselskabet og de øvrige selskaber i sambeskatningen for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen er indregnet i moderselskabets balance, hvorfor der henvises til årsrapporten for dette selskab (B Vision ApS). Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

10 Andre forhold

Selskabet har fradraget moms på MDKK 2,5 vedrørende opførelse af ejendommene, idet disse var udbudt til salg. Ejendommene anvendes nu til momsfrie formål, og der skal derfor tilbagebetales en andel af den fradragte moms. Reguleringsforpligtelsen udgør pr. 30. juni 2019 TDKK 2.298.

Regnskabspraksis

Årsrapporten for Bekmand Ejendomme ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald.

Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring, forbrugsafgifter, småanskaffelser, annoncering samt vedligeholdelse af ejendommene mv.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Regnskabspraxis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, sociale omkostninger samt øvrige løn- og personaleafhængige omkostninger.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, kautionsspæmier, kontantrabatter samt amortisering af realkreditlån.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til egenkapitaltransaktioner.

Selskabet er sambeskattet med de koncernforbundne virksomheder.

B Vision ApS fungerer som administrationselskab. Den samlede skat af de tilknyttede virksomheder hensættes og betales af B Vision ApS.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i forhold til selskabernes skattepligtige indkomster.

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid. Brugstid og restværdi udgør:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	60%
Grunde afskrives ikke.		

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Investeringsjendomme består af 5 udlejningsejendomme beliggende i Midtjylland, som er anskaffet i årene 2006 - 2016. Alle ejendomme er beboelsesejendomme med ganske få erhvervslejemål.

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, og ved efterfølgende måling til dagsværdi.

Investeringsjendomme måles ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Målingen sker ved anvendelse af en afkastbaseret model.

Regnskabspraksis

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuldudlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder m.v., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Ved fastsættelsen af markedsværdien er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Ejendomsportefølje 5 - 6 %

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

	Ændring afkastkrav	Ændret værdi
Ejendomsportefølje	1%	(5.378.000)
Ejendomsportefølje	-1%	8.175.000

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealisationsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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.

Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser præsenteres modregnet inden for samme juridiske skatteenhed.

Regnskabspraksis

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominal værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter opført som forpligtelser udgøres af modtagne betalinger vedrørende indtægter i de efterfølgende regnskabsår.