

---

# ***Bekmand Ejendomme ApS***

Hammerum Hovedgade 80, 7400 Herning

## **Årsrapport for 2016/17**

(regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 29 77 50 87

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 19/12 2017

Keld Bekmand Nielsen  
Dirigent



# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni 4

Balance 30. juni 5

Noter til årsregnskabet 7

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for Bekmand Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016/17.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 19. december 2017

## Direktion

Keld Bekmand Nielsen

# Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til ledelsen i Bekmand Ejendomme ApS

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

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder 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 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.

Herning, den 19. december 2017

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Henning Jager Neldeberg

statsautoriseret revisor

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

Bekmand Ejendomme ApS  
Hammerum Hovedgade 80  
7400 Herning

Telefon: 97208280  
Telefax: 97208285  
Hjemmeside: [www.bekmand.dk](http://www.bekmand.dk)

CVR-nr.: 29 77 50 87  
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni  
Hjemstedskommune: Herning

### Direktion

Keld Bekmand Nielsen

### Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Platanvej 4  
7400 Herning

### Pengeinstitut

Spar Nord  
Dalgsgade 30  
7400 Herning

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2016/17 DKK	2015/16 DKK
<b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>		<b>568.871</b>	<b>641.197</b>
Værdireguleringer af investeringsaktiver		262.306	-215.986
<b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b>		<b>831.177</b>	<b>425.211</b>
Personaleomkostninger	2	-266.383	-216.714
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver	3	-8.776	-8.776
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>556.018</b>	<b>199.721</b>
Finansielle indtægter	4	2.428	7
Finansielle omkostninger	5	-380.357	-253.010
<b>Resultat før skat</b>		<b>178.089</b>	<b>-53.282</b>
Skat af årets resultat	6	-38.247	32.678
<b>Årets resultat</b>		<b>139.842</b>	<b>-20.604</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		139.842	-20.604
		<b>139.842</b>	<b>-20.604</b>

## Balance 30. juni

### Aktiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Grunde og bygninger	7	1.038.265	1.047.041
Investeringsejendomme	8	12.348.000	11.013.000
Materielle anlægsaktiver under udførelse	7	1.400.000	2.400.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>14.786.265</b>	<b>14.460.041</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>14.786.265</b>	<b>14.460.041</b>
Andre tilgodehavender		99.215	37.248
Selskabsskat		16.753	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>115.968</b>	<b>37.248</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>16.938</b>	<b>3.534</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>132.906</b>	<b>40.782</b>
<b>Aktiver</b>		<b>14.919.171</b>	<b>14.500.823</b>

# Balance 30. juni

## Passiver

	Note	2017 DKK	2016 DKK
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		3.062.307	1.922.465
<b>Egenkapital</b>	9	<b>3.187.307</b>	<b>2.047.465</b>
Hensættelse til udskudt skat	10	234.000	179.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>234.000</b>	<b>179.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		8.803.240	8.837.465
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	11	<b>8.803.240</b>	<b>8.837.465</b>
Gæld til realkreditinstitutter	11	33.000	32.000
Kreditinstitutter		1.437.166	1.439.709
Modtagne forudbetalinger fra kunder		19.213	21.538
Gæld til tilknyttede virksomheder		157.759	987.831
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		796.596	664.451
Selskabsskat		0	36.322
Anden gæld		250.890	255.042
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.694.624</b>	<b>3.436.893</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>11.497.864</b>	<b>12.274.358</b>
<b>Passiver</b>		<b>14.919.171</b>	<b>14.500.823</b>
Væsentligste aktiviteter	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	12		
Anvendt regnskabspraksis	13		



# Noter til årsregnskabet

## 1 Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består af salg og drift af udlejningsejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

	2016/17	2015/16
	DKK	DKK
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger	149.394	132.858
Pensioner	8.000	0
Andre omkostninger til social sikring	3.124	3.414
Andre personaleomkostninger	105.865	80.442
	<b>266.383</b>	<b>216.714</b>
<b>3 Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	8.776	8.776
	<b>8.776</b>	<b>8.776</b>
<b>4 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	2.428	7
	<b>2.428</b>	<b>7</b>
<b>5 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	72.054	31.253
Andre finansielle omkostninger	308.303	221.757
	<b>380.357</b>	<b>253.010</b>
<b>6 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-16.753	36.322
Årets udskudte skat	55.000	-69.000
	<b>38.247</b>	<b>-32.678</b>

# Noter til årsregnskabet

## 7 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger	Materielle an- lægsaktiver un- der udførelse
	DKK	DKK
Kostpris 1. juli	1.097.016	2.400.000
Overførsler i årets løb	0	-1.000.000
Kostpris 30. juni	<u>1.097.016</u>	<u>1.400.000</u>
Ned- og afskrivninger 1. juli	49.975	0
Årets afskrivninger	8.776	0
Ned- og afskrivninger 30. juni	<u>58.751</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>1.038.265</u></b>	<b><u>1.400.000</u></b>
Afskrives over	<u>50 år</u>	

## 8 Aktiver der måles til dagsværdi

	Investerings- ejendomme
	DKK
Kostpris 1. juli	10.059.789
Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis	0
Valutakursregulering	0
Tilgang i årets løb	72.694
Overførsler i årets løb	<u>1.000.000</u>
Kostpris 30. juni	<u>11.132.483</u>
Værdireguleringer 1. juli	953.211
Årets værdireguleringer	<u>262.306</u>
Værdireguleringer 30. juni	<u>1.215.517</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. juni</b>	<b><u>12.348.000</u></b>

### Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Ved markedsværdi vurderingen pr. 30. juni 2017 er der anvendt et individuelt fastsat afkastkrav i intervallet 5,75 % - 6 %. Det gennemsnitlige afkastkrav kan opgøres til 5,81 %.

## Noter til årsregnskabet

### 8 Aktiver der måles til dagsværdi (fortsat)

Ændringer i skøn over afkastkrav for investeringsejendomme vil påvirke den indregnede værdi af investerings-ejendomme i balancen samt værdireguleringen i resultatopgørelsen.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	<u>-0,5 %</u> DKK	<u>Basis</u> DKK	<u>0,5 %</u> DKK
Afkastprocent	<u>5,3</u>	<u>5,8</u>	<u>6,3</u>
Dagsværdi	<u>13.479.000</u>	<u>12.348.000</u>	<u>11.397.000</u>
Ændring i dagsværdi	<u>1.131.000</u>	<u>0</u>	<u>-951.000</u>

### 9 Egenkapital

	<u>Selskabskapital</u> DKK	<u>Overført resultat</u> DKK	<u>I alt</u> DKK
Egenkapital 1. juli	125.000	1.922.465	2.047.465
Kontant kapitalforhøjelse	0	1.000.000	1.000.000
Årets resultat	0	139.842	139.842
<b>Egenkapital 30. juni</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>3.062.307</u></b>	<b><u>3.187.307</u></b>

## Noter til årsregnskabet

	<u>2017</u> DKK	<u>2016</u> DKK
<b>10 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	251.000	199.000
Låneomkostninger	<u>-17.000</u>	<u>-20.000</u>
	<b><u>234.000</u></b>	<b><u>179.000</u></b>

### 11 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

#### Gæld til realkreditinstitutter

Mellem 1 og 5 år	<u>8.803.240</u>	<u>8.837.465</u>
Langfristet del	8.803.240	8.837.465
Inden for 1 år	<u>33.000</u>	<u>32.000</u>
	<b><u>8.836.240</u></b>	<b><u>8.869.465</u></b>

# Noter til årsregnskabet

	2017 DKK	2016 DKK
<b>12 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser</b>		
<b>Pant og sikkerhedsstillelse</b>		
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:		
Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	13.451.265	13.060.041
Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:		
Ejerpantebreve på i alt TDKK 3.033, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene og skødesløsbrevene er deponeret til sikkerhed for kreditinstitutter.	13.451.265	13.060.041

## Andre eventualforpligtelser

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for B Vision ApS, der er administrationselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytteskat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

# Noter til årsregnskabet

## 13 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Bekmand Ejendomme ApS for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Årsregnskab for 2016/17 er aflagt i DKK.

### Ændring af regnskabspraksis

Regnskabspraksis for indregning og måling af ejendomme er ændret fra kostpris med fradrag for akkumulerede af- og nedskrivninger til indregning og måling som investeringsejendomme til dagsværdi. Denne regnskabspraksis er ændret for at give et mere retvisende billede af værdien af ejendommene.

Den beløbsmæssige effekt før udskudt skat af praksisændringen er den 1. juli 2015 indregnet direkte på egenkapitalen med DKK 1.522.105. Den hermed forbundne udskudte skat er indregnet under hensatte forpligtelser med DKK 269.648.

Der er foretaget beløbsmæssig tilpasning af sammenligningstallene.

Den nye regnskabspraksis bevirker, at balancens hovedposter pr. 30. juni 2017 er væsentlig anderledes end de ville have været efter den tidligere praksis. De beløbsmæssige forskelle er:

Anlægsaktiver DKK 1.741.259

Hensættelse til udskudt skat DKK 383.000

Årets resultat er forøget med DKK 125.716

Bortset fra ovennævnte ændringer er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

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.

# Noter til årsregnskabet

## 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, salg og kontorhold mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger indeholder gager og lønninger samt lønafhængige omkostninger bortset fra produktionslønninger.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, 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.

Selskabet er sambeskattet med 100% ejede danske og udenlandske dattervirksomheder. Den danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster.

# Noter til årsregnskabet

## 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Balancen

#### Investeringsejendomme og øvrige materielle anlægsaktiver

##### *Investeringsejendomme*

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af en anerkendt værdiansættelsesteknik.

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. juni 2017 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra ekstern valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

##### *Øvrige materielle anlægsaktiver*

Øvrige 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.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i



# Noter til årsregnskabet

## 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

resultatopgørelsen.

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

Bygninger	50 år
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Afskrivningsperiode og restværdi revurderes årligt.

Aktiver med en kostpris på under DKK 13.200 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Egenkapital

#### Udbytte

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

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

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.

# Noter til årsregnskabet

## 13 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### **Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser**

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

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