

## Bekmand Ejendomme ApS

Hammerum Hovedgade 80, 7400 Herning

CVR-nr. 29 77 50 87

## Årsrapport for 2017/18

11. regnskabsår

### Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 18. december 2018

---

Keld Bekmand Nielsen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

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

## Ledespåtegning

Direktion har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 18. december 2018

**Direktion**

Keld Bekmand Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Bekmand Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Bekmand Ejendomme ApS for regnskabsåret 2017/18 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 18. december 2018

### **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](http://www.bekmand.dk)  
E-mail: [keld@bekmand.dk](mailto:keld@bekmand.dk)

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

### Direktion

Keld Bekmand Nielsen

### 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	2017/18 DKK	2016/17 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>803.112</b>	<b>568.871</b>
Personaleomkostninger	1	-227.129	-266.383
Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver		-8.776	-8.776
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		6.100.092	262.306
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>6.667.299</b>	<b>556.018</b>
Finansielle indtægter	2	9.360	2.428
Finansielle omkostninger	3	-350.712	-380.357
<b>Resultat før skat</b>		<b>6.325.947</b>	<b>178.089</b>
Skat af årets resultat	4	-1.392.334	-38.247
<b>Årets resultat</b>		<b>4.933.613</b>	<b>139.842</b>
Der foreslås fordelt således:			
Overført resultat		4.933.613	139.842
		<b>4.933.613</b>	<b>139.842</b>

**Balance pr. 30. juni**

<b>Aktiver</b>	2018 DKK	2017 DKK
	<u>          </u>	<u>          </u>
Grunde og bygninger	1.029.489	1.038.265
Investeringsejendomme	27.848.000	12.348.000
Materielle anlægsaktiver under udførelse	0	1.400.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b><u>28.877.489</u></b>	<b><u>14.786.265</u></b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b><u>28.877.489</u></b>	<b><u>14.786.265</u></b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	137.411	43.700
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	463.014	0
Tilgodehavende selskabsskat	0	16.753
Andre tilgodehavender	1.621.978	55.515
<b>Tilgodehavender</b>	<b><u>2.222.403</u></b>	<b><u>115.968</u></b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b><u>572.001</u></b>	<b><u>16.938</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b><u>2.794.404</u></b>	<b><u>132.906</u></b>
<b>Aktiver</b>	<b><u>31.671.893</u></b>	<b><u>14.919.171</u></b>

**Balance pr. 30. juni**

**Passiver**

	2018	2017
Note	DKK	DKK
Anpartskapital	125.000	125.000
Overført resultat	7.995.920	3.062.307
<b>Egenkapital</b>	<b>8.120.920</b>	<b>3.187.307</b>
Hensættelse til udskudt skat	1.594.178	234.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>1.594.178</b>	<b>234.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter	13.987.523	8.803.240
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>13.987.523</b>	<b>8.803.240</b>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år	490.500	33.000
Kreditinstitutter	4.104.073	1.437.166
Leverandører af varer og tjenesteydelser	1.973.283	0
Gæld til tilknyttede virksomheder	0	157.759
Selskabsskat	32.156	0
Anden gæld	1.294.360	1.047.486
Periodeafgrænsningsposter	74.900	19.213
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>7.969.272</b>	<b>2.694.624</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>21.956.795</b>	<b>11.497.864</b>
<b>Passiver</b>	<b>31.671.893</b>	<b>14.919.171</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	8	
<b>Eventualforpligtelser</b>	9	
<b>Andre forhold</b>	10	

## Noter til årsrapporten

	2017/18 DKK	2016/17 DKK	
<b>1 Personaleomkostninger</b>			
Lønninger	82.200	149.394	
Pensioner	48.167	8.000	
Andre omkostninger til social sikring	5.049	3.124	
Øvrige personaleomkostninger	91.713	105.865	
	<u>227.129</u>	<u>266.383</u>	
 Antal personer virksomheden gennemsnitlig har beskæftiget	<u>0</u>	<u>0</u>	
<b>2 Finansielle indtægter</b>			
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	4.344	0	
Andre finansielle indtægter	5.016	2.428	
	<u>9.360</u>	<u>2.428</u>	
<b>3 Finansielle omkostninger</b>			
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	45.262	72.054	
Andre finansielle omkostninger	305.450	308.303	
	<u>350.712</u>	<u>380.357</u>	
<b>4 Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	32.156	-16.753	
Regulering af udskudt skat	1.360.178	55.000	
	<u>1.392.334</u>	<u>38.247</u>	
<b>0 Materielle anlægsaktiver</b>			
<b>5 Egenkapital</b>			
	Anpartskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital pr. 1. juli	125.000	3.062.307	3.187.307
Årets resultat	0	4.933.613	4.933.613
Egenkapital pr. 30. juni	<u>125.000</u>	<u>7.995.920</u>	<u>8.120.920</u>
<b>6 Hensættelse til udskudt skat</b>			
Udskudt skat vedrører anlægsaktiver og amortiseringsudgifter.			
<b>7 Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Heraf forfalder DKK 12.009.000 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.			

## Noter til årsrapporten

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 14.954.723 (nominel), er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni udgør DKK 28.877.489.

Selskabet har udstedt skadeløsbreve og ejerpantebreve på i alt DKK 2.332.500. Skadeløsbrevene og ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for selskabets bygninger og grunde, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør DKK 12.042.489.

### 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 vedrørende opførelse af ejendommene, idet disse var udbudt til salg pr. 30. juni 2018.

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for Bekmand Ejendomme ApS for 2017/18 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.

## Regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### 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 administrationsselskab. 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%

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

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

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

Investerings ejendomme 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. Afkastsatserne er fastsat på baggrund af eksterne mægleres bedømmelser af markedsniveauet.

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 afkastsatserne 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%	(2.428.000)
Ejendomsportefølje	-1%	3.472.000

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, 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.