



Piaster Revisorerne

vi giver bedre råd

BEP Ejendomsinvest ApS

CVR-nr. 32 26 49 05

Fasanvænget 7
4060 Kirke Såby

Årsrapport 2017

(regnskabsperiode 1. januar 2017 - 31. december 2017)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
15. marts 2018

Erik Plejdrup
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegning og erklæringer	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2017 - 31. december 2017 for BEP Ejendomsinvest ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kirke Såby, den 15. marts 2018

I direktionen:



Erik Plejdrup

Direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i BEP Ejendomsinvest ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for BEP Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers etiske regler samt planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet (fortsat)

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Erklæringer i henhold til anden lovgivning og øvrig regulering

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Birkerød, den 15. marts 2018

**Piaster Revisorerne,
Statsautoriseret Revisionsaktieselskab
CVR-nr.: 25 16 00 37**

Jesper Peter Falk
statsautoriseret revisor
mpe15091

Selskabsoplysninger

Selskabet	BEP Ejendomsinvest ApS Fasanvænget 7 4060 Kirke Såby
	CVR-nr.: 32 26 49 05
	Stiftet: 19. maj 2009
	Hjemsted: Lejre
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Erik Plejdrup
Revisor	Piaster Revisorerne, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Abildgårdsparken 8A 3460 Birkerød

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ejendomsdrift og investering i fast ejendom samt alt virksomhed efter direktionens skøn beslægtet hermed.

Usædvanlige forhold

Der er ingen usædvanlige forhold i året.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der er ingen usikkerhed ved indregning og måling i året.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste		601.108	445.746
Af- og nedskrivninger	1	-134.240	-117.965
Driftsresultat		466.868	327.781
Finansielle omkostninger	2	-127.877	-143.140
Ordinært resultat før skat		338.991	184.641
Skat af årets resultat	3	-74.576	-40.616
Årets resultat		264.415	144.025
Forslag til resultatdisponering			
Overført overskud		264.415	144.025
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Disponeret i alt		264.415	144.025

Balance pr. 31. december

Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Grunde og bygninger	4	5.209.598	5.343.838
Materielle anlægsaktiver		5.209.598	5.343.838
Anlægsaktiver		5.209.598	5.343.838
Likvide beholdninger		749.200	750.000
Omsætningsaktiver		749.200	750.000
Aktiver i alt		5.958.798	6.093.838

Balance pr. 31. december

Passiver

	Note	2017	2016
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		1.653.503	1.389.088
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Egenkapital	5	1.778.503	1.514.088
Hensættelser til udskudt skat	6	89.993	94.045
Hensatte forpligtelser		89.993	94.045
Gæld til realkreditinstitutter	7	2.477.046	2.630.197
Kreditinstitutter	7	0	855.692
Langfristede gældsforpligtelser		2.477.046	3.485.889
Kortfristet del af langfristet gæld	7	153.154	213.750
Leverandører af varer og tjenesteydelser		9.115	40.045
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.240.394	624.254
Selskabsskat		78.628	42.218
Deposita		58.433	55.612
Anden gæld		73.532	23.937
Kortfristede gældsforpligtelser		1.613.256	999.816
Gældsforpligtelser		4.090.302	4.485.705
Passiver i alt		5.958.798	6.093.838
Eventualforpligtelser og leasing	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		
Nærtstående parter	10		
Ejerforhold	11		

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1 Af- og nedskrivninger		
Afskrivninger, bygninger	134.240	117.965
	<u>134.240</u>	<u>117.965</u>
2 Finansielle omkostninger		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	11.699	4.181
Øvrige finansielle omkostninger	116.178	138.959
	<u>127.877</u>	<u>143.140</u>
3 Skat af årets resultat		
Skat af ordinært resultat	78.628	42.218
Regulering af udskudt skat	-4.052	-1.602
	<u>74.576</u>	<u>40.616</u>
4 Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar	7.531.540	5.132.755
Årets tilgang	0	2.398.785
	<u>7.531.540</u>	<u>7.531.540</u>
Kostpris 31. december	7.531.540	7.531.540
Afskrivninger 1. januar	2.187.702	2.069.737
Årets afskrivninger	134.240	117.965
	<u>2.321.942</u>	<u>2.187.702</u>
Afskrivninger 31. december	2.321.942	2.187.702
Regnskabsmæssig værdi 31. december	<u>5.209.598</u>	<u>5.343.838</u>

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
5 Egenkapital		
Selskabskapital 1. januar	125.000	125.000
Selskabskapital 31. december	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
Overført resultat 1. januar	1.389.088	1.245.063
Forslag til årets resultatfordeling	264.415	144.025
Overført resultat 31. december	<u>1.653.503</u>	<u>1.389.088</u>
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 1. januar	0	0
Ekstraordinært udbytte i regnskabsåret	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	0	0
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen 31. december	<u>0</u>	<u>0</u>
Egenkapital 31. december	<u>1.778.503</u>	<u>1.514.088</u>

Selskabskapitalen består af 125 anparter a nominelt DKK 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
6 Hensættelser til udskudt skat		
Udskudt skat 1. januar	94.045	95.647
Regulering af udskudt skat i året	-4.052	-1.602
	<u>89.993</u>	<u>94.045</u>

7 Langfristede gældsforpligtelser

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

Gældsforpligtelser forfalder efter nedenstående orden:

Gæld til realkreditinstitutter

Efter 5 år	1.929.731	2.076.941
Mellem 1 og 5 år	547.315	553.256
Langfristet del	<u>2.477.046</u>	<u>2.630.197</u>
Inden for 1 år.	153.154	129.860
	<u>2.630.200</u>	<u>2.760.057</u>

Kreditinstitutter

Efter 5 år	0	482.317
Mellem 1 og 5 år	0	373.375
Langfristet del	<u>0</u>	<u>855.692</u>
Inden for 1 år.	0	83.890
	<u>0</u>	<u>939.582</u>

8 Eventualforpligtelser og leasing

Selskabet er datterselskab i sambeskatning med; BEP Holding ApS. Selskabet hæfter derfor ubegrænset og solidarisk, for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Noter

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på t.kr. 2.630, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør t.kr. 5.210.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 3.050. Ejerpantebrevet er stillet til sikkerhed for selskabets gæld til Spar Nord Bank A/S.

Til sikkerhed for AC-Stål A/S' samlede engagement med Spar Nord Bank A/S har selskabet afgivet selvskyldnerkaution.

10 Nærtstående parter

BEP Ejendomsinvest ApS' nærtstående parter omfatter følgende:

Bestemmende indflydelse

BEP Holding ApS, cvr.nr. 26 25 40 43, Fasanvænget 7, 4060 Kirke Såby.

11 Ejerforhold

Følgende kapitalejere er noteret i selskabets ejerfortegnelse som ejende minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen

BEP Holding ApS
Fasanvænget 7
4060 Kirke Såby

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er opstillet i overensstemmelse med de i årsregnskabsloven nævnte bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2017 er aflagt i DKK.

Generelt

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

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.

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

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten omfatter årets nettoomsætning fratrukket årets vareforbrug, andre driftsindtægter og andre eksterne omkostninger. De enkelte poster vises ikke særskilt i resultatopgørelsen i henhold til årsregnskabslovens § 32.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter, som indregnes i takt med lejeperioden.

Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

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

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Skat af årets resultat

Årets skat, 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	<u>Brugstid</u>	<u>Forventet restværdi</u>
Bygninger	30 år	0%

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Nedskrivning af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikationer for værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

Genindvindingsværdien for aktivet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Aktiver hvor det ikke er muligt at opgøre nogen selvstændig kapitalværdi, da aktivet i sig selv ikke genererer fremtidige pengestrømme, vurderes for nedskrivningsbehov sammen med den gruppe af aktiver, hvortil de kan henføres.

Anvendt regnskabspraksis

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventet tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter samt kontantbeholdninger omregnet til balancedagens valutakurs.

Skyldig skat og udskudt skat

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.

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 udløsing i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.