



Piaster Revisorerne  
vi giver bedre råd

# BEP Ejendomsinvest ApS

CVR-nr. 32 26 49 05

Torkilstrupvej 25  
4060 Kirke Såby

## Årsrapport 2020

(regnskabsperiode 1. januar 2020 - 31. december 2020)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den  
12. marts 2021

---

Erik Plejdrup  
*Dirigent*

# Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegning og erklæringer</b>	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13
Anvendt regnskabspraksis	15

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2020 - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kirke Såby, den 12. marts 2021

I direktionen:

---

Erik Plejdrup

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## *Til kapitalejerne i BEP Ejendomsinvest ApS*

### **Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for BEP Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2020 - 31. december 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet ”Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet”. Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA’s etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

### **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 for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang (fortsat)**

### **Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi 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.

### **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 væsentlig 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.

## **Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang (fortsat)**

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.

Allerød, den 12. marts 2021

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

Jesper Peter Falk  
statsautoriseret revisor  
mne15091

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	BEP Ejendomsinvest ApS Torkilstrupvej 25 4060 Kirke Såby
	CVR-nr.: 32 26 49 05
	Stiftet: 19. maj 2009
	Hjemsted: Lejre
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Erik Plejdrup
<b>Revisor</b>	Piaster Revisorerne, Statsautoriseret Revisionsaktieselskab Engholm Parkvej 8 3450 Allerød

# 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

	Note	2020	2019
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>563.051</b>	<b>577.829</b>
Af- og nedskrivninger	1	-134.240	-134.240
<b>Driftsresultat</b>		<b>428.811</b>	<b>443.589</b>
Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		3.463	0
Finansielle omkostninger	2	-96.048	-103.696
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>336.226</b>	<b>339.893</b>
Skat af årets resultat	3	-73.966	-74.755
<b>Årets resultat</b>		<b>262.260</b>	<b>265.138</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført overskud		262.260	265.138
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
<b>Disponeret i alt</b>		<b>262.260</b>	<b>265.138</b>

## Balance pr. 31. december

### Aktiver

	Note	2020	2019
Grunde og bygninger	4	4.806.878	4.941.118
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>4.806.878</b>	<b>4.941.118</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>4.806.878</b>	<b>4.941.118</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		467.216	154.338
<b>Kortfristede tilgodehavender</b>		<b>467.216</b>	<b>154.338</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>8.208</b>	<b>9.263</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>475.424</b>	<b>163.601</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>5.282.302</b>	<b>5.104.719</b>

## Balance pr. 31. december

### Passiver

	Note	2020	2019
Selskabskapital		125.000	125.000
Overført resultat		2.441.703	2.179.443
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
<b>Egenkapital</b>		<b>2.566.703</b>	<b>2.304.443</b>
Hensættelser til udskudt skat	5	74.348	79.560
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>74.348</b>	<b>79.560</b>
Gæld til realkreditinstitutter	6	2.076.941	2.220.502
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b>2.076.941</b>	<b>2.220.502</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	6	143.562	140.005
Leverandører af varer og tjenesteydelser		5.000	9.380
Gæld til tilknyttede virksomheder		138.753	137.373
Selskabsskat		79.178	79.970
Deposita		61.330	59.228
Anden gæld		136.487	74.258
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>564.310</b>	<b>500.214</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>2.641.251</b>	<b>2.720.716</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>5.282.302</b>	<b>5.104.719</b>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

## Egenkapitalopgørelse 1. januar - 31. december

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Selskabskapital</b>		
Saldo primo	125.000	125.000
<b>Saldo ultimo</b>	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>125.000</u></b>
<b>Overført resultat</b>		
Saldo primo	2.179.443	1.914.305
Årets resultat	262.260	265.138
<b>Saldo ultimo</b>	<b><u>2.441.703</u></b>	<b><u>2.179.443</u></b>
<b>Foreslået udbytte</b>		
Saldo primo	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Årets resultat	0	0
<b>Saldo ultimo</b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Egenkapital</b>	<b><u>2.566.703</u></b>	<b><u>2.304.443</u></b>

## Noter

	2020	2019
<b>1 Af- og nedskrivninger</b>		
Afskrivninger, bygninger	134.240	134.240
	<b>134.240</b>	<b>134.240</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder	1.380	2.203
Øvrige finansielle omkostninger	94.668	101.493
	<b>96.048</b>	<b>103.696</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Skat af ordinært resultat	79.176	79.968
Regulering af udskudt skat	-5.212	-5.215
Regulering af skat vedrørende tidligere år	2	2
	<b>73.966</b>	<b>74.755</b>
<b>4 Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar	7.531.540	7.531.540
Årets tilgang	0	0
Kostpris 31. december	7.531.540	7.531.540
Afskrivninger 1. januar	2.590.422	2.456.182
Årets afskrivninger	134.240	134.240
Afskrivninger 31. december	2.724.662	2.590.422
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>4.806.878</b>	<b>4.941.118</b>

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

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

## Noter

	2020	2019
<b>5 Hensættelser til udskudt skat</b>		
Udskudt skat 1. januar	79.560	84.775
Regulering af udskudt skat i året	-5.212	-5.215
	<b>74.348</b>	<b>79.560</b>

## 6 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	1.465.271	1.623.992
Mellem 1 og 5 år	611.670	596.510
Langfristet del	2.076.941	2.220.502
Inden for 1 år.	143.562	140.005
	<b>2.220.503</b>	<b>2.360.507</b>

## 7 Eventualforpligtelser

Selskabet er datterselskab i sambeskatning med; BEP Holding ApS og AC-Stål A/S.

Selskabet hæfter derfor ubegrænset og solidarisk, for selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

## 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for prioritetsgæld på t.kr. 2.221, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 4.807.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 3.050. Ejerpantebrevene 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.

## 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 er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2020 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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsmkostninger.

### 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 nominel 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 nominel værdi.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Erik George Plejdrup

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-004196902752

IP: 195.242.xxx.xxx

2021-03-12 07:49:08Z

NEM ID 

## Erik George Plejdrup

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-004196902752

IP: 195.242.xxx.xxx

2021-03-12 07:49:08Z

NEM ID 

## Jesper Peter Falk

Revisor

På vegne af: Piaster Revisorerne, Statsautoriseret r...

Serienummer: CVR:25160037-RID:29756228

IP: 62.242.xxx.xxx

2021-03-12 08:12:24Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 2PBK8-77EYZ-IQ82D-LEIGF-NZ84F-EQP1P

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>